



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ  
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ  
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

## NÁJEMNÉ BYTU A FAKTORY, KTERÉ JE OVLIVŇUJÍ VE VYBRANÝCH LOKALITÁCH V BRNĚ A V PRAZE.

APARTMENT RENT AND THE FACTORS THAT INFLUENCE IT IN SELECTED LOCATIONS IN  
BRNO AND PRAGUE

DIPLOMOVÁ PRÁCE  
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE  
AUTHOR

Bc. MARIE VINGRÁLKOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE  
SUPERVISOR

Ing. arch. EVA UHLOVÁ

BRNO 2015



Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2015/2016

## **ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE**

student(ka): Bc. Marie Vingrálková

který/která studuje v **magisterském navazujícím studijním programu**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

**Nájemné bytu a faktory, které je ovlivňují ve vybraných lokalitách v Brně a v Praze.**

v anglickém jazyce:

**Apartment rent and the factors that influence it in selected locations in Brno and Prague**

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studenta bude v prvním kroku vybrat porovnatelné lokality v Brně a v Praze . Průzkumem trhu zjistit, jak se pohybuje výše nájemného v bytech různých typů (1+1, 2+1, 3+1) v jednotlivých městech. V druhém kroku vyhodnotit, které faktory výše nájmů ovlivňují. Práce by měla dvě části, textovou a grafickou. V grafické části by byly v mapě vyznačeny oblasti s výší nájemného.

Cíle diplomové práce:

Porovnat a analyzovat na základě průzkumu trhu jak se liší nájemné ve vybraných obdobných lokalitách v Brně a v Praze.

Seznam odborné literatury:

BRADÁČ, A. a kol. Soudní inženýrství. 1. vydání (dotisk 1999). Brno: CERM, s.r.o. červen 1997(dotisk 1999). 725 s. ISBN 80-7204-057- X (ISBN 80-7204-133-9).

BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. VIII. přepracované a doplněné vydání. Brno: CERM, s.r.o. březen 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

Inzerce a informace z realitních kancelář

Vedoucí diplomové práce: Ing. arch. Eva Uhlová

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2015/2016.

V Brně, dne 1.10.2014

L.S.

---

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.  
Ředitel vysokoškolského ústavu

## ***Abstrakt***

Cílem této práce je srovnání výše nájemného v Praze a Brně a zhodnocení faktorů, které ji ovlivňují. V prvních kapitolách uvádím teoretické informace z oblasti nájemního bydlení, průřez historického vývoje bytové politiky a pohled na problematiku současné bytové politiky. Následně hodnotím faktory ovlivňující výši nájmu. Data, které řeší cíl mé práce, jsem zpracovala pomocí dotazníku s realizovanými nájmy doplněnými o nabídkové ceny realitního serveru. Provedeným průzkumem kategorie bytů 1+1 a 1+kk, 2+1 a 2+kk, 3+1 a 3+kk jsem zjistila, že v první oblasti historického centra podle zvolené kategorie bytů se výše nájmu liší v intervalu 20 – 35 % a v druhé oblasti blízkého centra je rozmezí 9 – 19 %. Hlavním zjištěním je, že Praha z hlediska výše nájmu je dražší než Brno v obou vymezených oblastech.

## ***Abstract***

Objective of of this work is to compare the rents in Prague and Brno and assess the factors that affect it. The first chapters present the theoretical information in the area of rental housing, the cross-section of the historical development of housing policy and a view of current issues of housing policy. Then I evaluate the factors, that inflict the level of rent. Data that solve the objective of my work, I found out through a questionnaire with realized rents complemented by the offer price real estate site. Survey contained category of flats 1+1 and 1+kk, 2+1 and 2+kk, 3+1 and 3+kk. I found that the first area of the historic center by the selected category apartments with rents differs in the interval of 20-35% and in the second area near to the center is in the interval of 9-19%. The main objective of this work is discovery that Prague in terms of rents is more expensive than Brno in both defined areas.

## ***Klíčová slova***

Nájemní bydlení, nájemné, bytová politika, faktory ovlivňující výši nájemného, analýza trhu, Praha, Brno.

## ***Keywords***

Rental housing, rent, housing policy, the factors that infuelnce it in selected, market Analysis, Prague, Brno.

***Bibliografická citace (vzor, generuje se v IS)***

VINGRÁLKOVÁ, M. *Nájemné bytu a faktory, které je ovlivňují ve vybraných lokalitách v Brně a v Praze*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2015. 143 s. Vedoucí diplomové práce Ing. arch. Eva Uhlová.

***Prohlášení***

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne .....

.....

podpis diplomanta

### ***Poděkování***

Na tomto místě bych ráda poděkovala, paní Ing. arch. Evě Uhlové, za cenné připomínky a odborné vedení mé diplomové práce a také za ochotu, vstřícnost a trpělivost při konzultacích.



# Obsah

ÚVOD.....	11
1 VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ Z HLEDISKA NÁJEMNÍHO BYDLENÍ.....	12
1.1 Byt .....	12
1.1.1 Jednotka.....	13
1.1.2 Společné části .....	14
1.1.3 Součást.....	14
1.1.4 Příslušenství .....	14
1.1.5 Dispozice bytu .....	15
1.1.6 Podlahová plocha podle NOZ .....	15
1.2 Nájemní smlouva.....	15
1.2.1 Smluvní strany .....	16
1.2.2 Výše nájemného .....	17
1.2.3 Doba nájmu .....	18
1.3 Nájemné.....	18
1.3.1 Ekonomické nájemné .....	19
1.3.2 Nákladové nájemné.....	19
1.3.3 Obvyklé nájemné.....	20
1.3.4 Stanovení srovnatelného nájemného .....	20
1.4 Formy bydlení .....	21
1.4.1 Vlastnické bydlení.....	21
1.4.2 Nájemní bydlení.....	23
1.4.3 Družstevní bydlení .....	23
2 HISTORICKÝ VÝVOJ BYTOVÉ POLITIKY .....	25
2.1 Bytová politika v období rakouska-uherska .....	25
2.2 Bytová politika v období I. světové války .....	25

2.3	Bytová politika do roku 1948 .....	26
2.4	Bytová politika od roku 1948 do roku 1989.....	28
2.5	Bytová politika po roce 1989 .....	29
2.6	Cenová mapa .....	31
3	SOUČASNÁ BYTOVÁ POLITIKA V ČR.....	32
3.1	Tři základní priority bytové politiky .....	32
3.2	Cíle bytové politiky .....	32
3.3	Působnost v oblasti bytové politiky.....	33
3.4	Současná situace v oblasti bydlení .....	33
3.4.1	<i>Struktura a kvalita bytového fondu.....</i>	<i>34</i>
4	FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ VÝŠI NÁJEMNÉHO.....	36
5	POPIS OBLASTI.....	37
5.1	Město Praha .....	37
5.1.1	<i>Základní informace o Praze .....</i>	<i>38</i>
5.1.2	<i>Historie Prahy .....</i>	<i>38</i>
5.1.3	<i>Územní a správní členění města Prahy .....</i>	<i>39</i>
5.1.4	<i>Doprava města Prahy.....</i>	<i>40</i>
5.2	Město Brno .....	43
5.2.1	<i>Základní informace o Brně .....</i>	<i>44</i>
5.2.2	<i>Historie Brna .....</i>	<i>44</i>
5.2.3	<i>Územní a správní členění města Brna .....</i>	<i>46</i>
5.2.4	<i>Doprava města Brna.....</i>	<i>47</i>
6	PRŮZKUM POROVNÁVANÝCH BYTŮ.....	49
6.1	Praha – I. oblast .....	53
6.1.1	<i>Byty 1+kk, 1+1 .....</i>	<i>53</i>
6.1.2	<i>Byty 2+kk, 2+1 .....</i>	<i>59</i>
6.1.3	<i>Byty 3+kk, 3+1 .....</i>	<i>65</i>

6.2	Praha – II. Oblast .....	71
6.2.1	Byty 1+kk, 1+1 .....	71
6.2.2	Byty 2+kk, 2+1 .....	77
6.2.3	Byty 3+kk, 3+1 .....	83
6.3	Brno – I. oblast .....	89
6.3.1	Byty 1+kk, 1+1 .....	89
6.3.2	Byty 2+kk, 2+1 .....	95
6.3.3	Byty 3+kk, 3+1 .....	101
6.4	Brno – II. oblast .....	107
6.4.1	Byty 1+kk, 1+1 .....	107
6.4.2	Byty 2+kk, 2+1 .....	114
6.4.3	Byty 3+kk, 3+1 .....	121
7	ZHODNOCENÍ .....	128
7.1	Zhodnocení I. oblasti .....	128
7.2	Zhodnocení II. oblasti .....	129
	ZÁVĚR .....	131
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY .....	132
	SEZNAM OBRÁZKŮ .....	135
	SEZNAM TABULEK .....	136
	SEZNAM GRAFŮ .....	137
	SEZNAM PŘÍLOH .....	137

# ÚVOD

Bydlení je důležitým aspektem v životě každého jednotlivce. Dává člověku pocit, bezpečí, jistoty a určitého standardu. Tento pojem je používaný termín pro popis bydlení všeobecně. Jelikož je bydlení jedná ze základních potřeb téměř každého z nás, je důležité této problematice porozumět a náležitě se jí věnovat, protože bydlení je komplexním jevem právních, ekonomických, politických i sociálních problémů. V české republice, je velká spousta lidí, kteří si vlastní bydlení, třeba jen z finančního hlediska, nemohou dovolit, proto volí například bydlení nájemní.

Svoji práci na téma Výše nájemného v Brně a Praze a faktory, které ji ovlivňují, jsem si zvolila z důvodu zhodnocení nájemního bydlení ve vymezených oblastech našeho hlavního města Prahy a druhého největšího města Brna a jejich porovnání mezi sebou. Tímto chci zjistit, zda jsou tyto města srovnatelná z hlediska výše ceny nájmu.

V první kapitole se věnuji základnímu názvosloví, které je úzce spjato z problematikou nájemního bydlení obecně. Rozebírám zde podrobněji pojmy byt, nájemní smlouva, druhy nájemného, stanovení výše nájmu v praxi a druhy bydlení. Druhá kapitola shrnuje historický vývoj nájemného a cenové mapy. Ve třetí kapitole poukazují na problematiku současné bytové politiky a čtvrtou kapitolou uvádím faktory ovlivňující výši nájemného. V následující kapitole popisují města Prahu a Brno. Dále v šesté kapitole vymezují porovnávané oblasti obou měst, které jsem vyznačila v mapách a hodnotím získanou databází, vždy rozdělenou na historický střed města a přilehlé centrum (s popisem bytu a polohovou mapkou). Pro tento průzkum jsou zadány tři kategorie bytů a to 1+kk a 1+1, 2+kk a 2+1, 3+kk, 3+1. Cíl diplomové práce shrnuji v sedmé kapitole, ve které se zabývám porovnáním jednotlivých měst pomocí tabulek, grafů. V příloze přikládám dotazník a cenové mapy se zjištěnými výsledky.

# 1 VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ Z HLEDISKA NÁJEMNÍHO BYDLENÍ

## 1.1 BYT

Tento pojem je uveden v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník<sup>1</sup> a taktéž je tato definice vymezena ve vyhlášce č. 268/2009 o technických požadavcích na stavby se změnami uvedenými ve vyhlášce č. 20/2012 Sb. o technických požadavcích na stavby.

Pro účel zákona

*„Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.“<sup>2</sup>*

Pro nájemní bydlení je typické pronajímání bytu. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností účelově určených k bydlení. Výrazem „soubor místností“ se poukazuje, že půjde pravidelně o několik místností pod společným uzamčením, tj. přístupných společnými vchodovými dveřmi. Označení „byt“ se tedy pojí s tzv. samostatným bytem, tj. takovým, který má vlastní vstup, a člověk, který v něm bydlí, může byt obývat, aniž je závislý na místnostech nebo prostorech vně bytu, byť se nevylučuje, aby z ujednání stran nebo povahy věci vyplývalo něco jiného. Z hlediska veřejného práva je pro určení bytu rozhodné rozhodnutí správního orgánu stanovující účel užívání stavby, tj. kolaudační rozhodnutí. Takové rozhodnutí může být z hlediska soukromého práva dílčím vodítkem, nemůže však být určující. Pronajme-li se jako byt k bydlení místnost (soubor místností) tvořící materiálně obytný prostor (tedy prostor k bydlení vhodný a zdravotně způsobilý), byť jej správní rozhodnutí za byt neoznačuje, půjde přesto z hlediska soukromého práva o chráněný nájem bytu. Otázku porušení veřejného práva bude nutné posoudit jako správní delikt s důsledky, které veřejné právo stanoví pro toho, kdo se deliktu dopustil.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> V následujícím textu bude používána zkratka NOZ

<sup>2</sup> § 2236/1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>3</sup> *Důvodová zpráva ze dne 11. 6. 2013* [online]. 2013 [cit. 2015-02-06]. Dostupné z:

<https://www.obczan.cz/zakon/noz/cast-ctvrta/hlava-ii/dil-2/oddil-3/pododdil-2?do=detail-item-6299-comments-item-1048-switchExpanded>

Pro účel vyhlášky je „bytem soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen.“<sup>4</sup>

Pro ucelený pohled je důležité vysvětlit pojmy místnost a obytná místnost, které jsou uvedeny v předchozí definici.

*„Místností je prostorově uzavřená část stavebního díla, vymezena podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a pevnými stěnami.“<sup>5</sup>*

*„Obytnou místností je část bytu, která splňuje požadavky předepsané touto vyhláškou, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochou 8 m<sup>2</sup>. Kuchyň, která má plochu nejméně 12 m<sup>2</sup> a má zajištěno přímé denní osvětlení, přímé větrání a vytápění a možnosti regulace tepla, je obytná místnost. Pokud tvoří byt jedna obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m<sup>2</sup>; u místností se šikmými stropy se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlou výškou menší než 1,2 m.“<sup>6</sup>*

### **1.1.1 Jednotka**

Dříve byla tato definice uvedena v zákoně č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytu, který byl zrušen k 1. 1. 2014 s účinností již výše zmíněného zákona č. 89/2012 Sb., nového občanského zákoníku, který tento pojem vymezuje takto:

*„Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.“<sup>7</sup>*

Jedná se tedy o jeden vlastnický objekt, který je tvořen bytem jako prostorově oddělenou částí domu a podílem na společných částech nemovité věci k bytu náležící, které jsou neoddělitelné.

---

<sup>4</sup> § 3 odst. g) vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů

<sup>5</sup> § 3 odst. h) vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů

<sup>6</sup> § 3 odst. i) vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů

<sup>7</sup> § 1159 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

### 1.1.2 Společné části

*„Společné jsou alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně“<sup>8</sup>*

*Společnými jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání.<sup>9</sup>*

Pojem „společné části“, nejsou myšleny pouze společné části domu. Nejedná se zde jen o pozemek, ale může jít i o vedlejší stavby nebo technická zařízení, umístěna na jiném pozemku mimo dům.

Společné části jsou dále upraveny v nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím. Jsou to například základy, vodorovné a svislé nosné konstrukce, střecha, výtahy, TZB přípojky a vzduchotechnika, dveře atd.

### 1.1.3 Součást

*„Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.“<sup>10</sup>*

Může se tedy jednat o veškeré vnitřní instalace, vnitřní povrchové úpravy, vnitřní okna a dveře nacházející se uvnitř jednotky atd.

### 1.1.4 Příslušenství

*„Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.“<sup>11</sup>*

---

<sup>8</sup> § 1160/1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>9</sup> § 1160/2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>10</sup> § 505 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>11</sup> § 510 /1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Příslušenstvím bytu jsou jednak místnosti, nacházející se v bytě, jako je např. předstíň, komora, koupelna, jednak prostory, které se nacházejí mimo byt, např. sklep, dřevník, kolna, apod. Společně těmto místnostem a prostorám je jejich účelové určení tzn. výše zmíněné místnosti a prostory mají sloužit k tomu, aby byly užívány s bytem. Prostory, sloužící k chovu hospodářského zvířectva, neodpovídají účelu, k němuž slouží prostory představující příslušenství bytu, tj. k uspokojování potřeby bydlení.<sup>12</sup>

### 1.1.5 Dispozice bytu

Byt se s dispozičního hlediska rozděluje podle počtu místností a příslušenství. Pro základní rozdělení se uvádí počet obytných místností a kuchyně nebo kuchyňský kout.

### 1.1.6 Podlahová plocha podle NOZ

*„Podlahovou plochu bytu v jednotce tvoří půdorysná plocha všech místností bytu včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce. Půdorysná plocha je vymezena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících byt včetně jejich povrchových úprav. Započítává se také podlahová plocha zakrytá zabudovanými předměty, jako jsou zejména skříně ve zdech v bytě, vany a jiné zařízení předměty ve vnitřní ploše bytu.“<sup>13</sup>*

## 1.2 NÁJEMNÍ SMLOUVA

Na rozdíl od většiny jiných smluv se nájemní smlouva automaticky řídí novým občanským zákoníkem, což se týká i nájemních smluv, které byly uzavřeny před účinností NOZ. Často se objevují nejasnosti v souvislosti s pronájmem prostor, které nejsou jako byt zkolaudované. NOZ uvádí, že smlouvu o nájmu bytu v takových prostorách lze uzavřít, neboť rozhoduje faktický stav, tedy skutečnost, že jsou způsobilé k obývání. Pravdou ale je, že obývání nezkolaudovaných prostor může být sankcionováno stavebním úřadem, ovšem tato skutečnost nemá na platnost uzavřené nájemní smlouvy žádný vliv. Další novinkou podle NOZ je možnost zápisu do katastru nemovitostí, ovšem se souhlasem vlastníka nemovité věci. Zápis může být přínosný pro všechny zúčastněné strany. Vlastník jím, například v případě prodeje,

---

<sup>12</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, ze dne 10.7.2003, sp. zn. 26 Odo 450/2003

<sup>13</sup> §3/1 Nařízení vlády č. 366/2013 o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím



objektivně informuje o existující obligaci, pro kupujícího, jež hodlá nemovité věci dále pronajímat, je to důkaz, že nájem existuje a nájemce svá nájemní práva snadno prokáže výpisem z katastru nemovitostí, což mu může například usnadnit jednání s úřady (získání parkovacího místa apod.). Protože katastr nemovitostí je seznamem veřejným, stane se i existence nájemní smlouvy veřejně dostupnou informací. Toto bude pro některé smluvní strany žádoucí a to nejen pro výše vyjmenované, ale i například pro realitní kanceláře či banky.<sup>14</sup>

Nový občanský zákoník nám říká, že: „*smlouva vyžaduje písemnou formu; pronajímatel však nemá právo namítnout vůči nájemci neplatnost smlouvy pro nedostatek formy.*“<sup>15</sup>

Z výše uvedeného nám tedy plyne, že pokud nájemní smlouva není uzavřena písemnou formou, nečiní nájemní právo neplatné.

Obecně nový občanský zákoník dává přednost tomu, aby platnost nájemní smlouvy nebyla nikterak omezována a určována dalšími podmínkami. Stačí vůle účastníků smlouvy, která musí být z nájemní smlouvy jasně patrná. Nic dalšího zákon nevyžaduje. Co bude nájemní smlouva dále obsahovat, je ponecháno čistě na vůli účastníků smlouvy.<sup>16</sup>

## 1.2.1 Smluvní strany

### *Pronajímatel*

Je právnická nebo fyzická osoba, která se nájemní smlouvou zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání nebo z ní brát užitky za úplatu.

Pronajímatel má právo v bytě provádět stavební úpravy a to pouze se souhlasem nájemce. Taktéž má právo vstoupit do bytu kvůli kontrole v jakém je stavu, musí však o svém záměru nájemce včas informovat. Nájemce přitom není povinen pronajímatele do bytu vpustit, pronajímatel však může požádat soud, aby rozhodl, že ho do bytu vpustit musí. Povinností

---

<sup>14</sup> Portál o bydlení: Revize nájemních smluv a další novinky NOZ. *Portalobydleni.cz* [online]. 2014 [cit. 2015-09-02]. Dostupné z: <http://www.portalobydleni.cz/cilove-skupiny/najemnik/najemni-bydleni/revize-najemnich-smluv-a-dalsi-novinky-noz/>

<sup>15</sup> § 2237 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>16</sup> KŘEČEK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Vydání první. Praha: Leges, s.r.o., 2014, 272 pages. ISBN 80-875-7699-3.

pronajímatele je předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a taktéž musí zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.<sup>17</sup>

### ***Nájemce***

Je fyzická osoba, která se zavazuje nájemní smlouvou platit pronajímateli nájemné.

*„Nájemce je i bez zvláštního ujednání povinen užívat věc jako řádný hospodář k ujednanému účelu, nebo není-li ujednán, k účelu obvyklému, a platit nájemné.“<sup>18</sup>*

Práva nájemce je bydlet v bytě, používat společné prostory domu (sklep, půda, chodby a podobně) podle pravidel stanovených nájemní smlouvou, která může například přístup na půdu omezit. Též má právo využívat služby spojené s užíváním bytu (patří sem výtah, dodávka vody, tepla, elektřiny). Povinností nájemníka je platit v dohodnuté výši a dohodnutém termínu nájemné, užívat byt a společné prostory domu řádně a s respektem k právům ostatních nájemců a pronajímatele. Také musí bez odkladu oznámit pronajímateli závady v bytě či potřebné opravy a snášet omezení v užívání bytu při provádění oprav, jinak hrozí, že náklady ponese sám. Případné stavební úpravy smí provádět jen se souhlasem pronajímatele<sup>19</sup>

### **1.2.2 Výše nájemného**

Určení výše nájemného je závaznou součástí jakéhokoliv nájemního vztahu. Bez ujednání výše nájemného nájemní vztah nevznikne, bude se jednat o jiný právní vztah např. o výpůjčku. Tím ovšem nemá být řečeno, že pokud si účastníci nájemního vztahu neujednají v nájemní smlouvě výši nájemného, mělo by to znamenat, že nájemní smlouva nevznikla. Pokud lze z okolností, za kterých byla tato smlouva uzavřena, odvodit, že vůle účastníků směřovala k uzavření nájemní smlouvy, pak jde o nájemní smlouvu a pronajímatel má právo

---

<sup>17</sup> Portál o bydlení: Práva a povinnosti nájemníků a pronajímatelů. *Portalobydleni.cz* [online]. 2014 [cit. 2015-02-23]. Dostupné z: <http://www.portalobydleni.cz/cilove-skupiny/najemnik/najemni-bydleni/prava-a-povinnosti-najemniku-a-pronajimatelu/>

<sup>18</sup> § 2213 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>19</sup> Portál o bydlení: Práva a povinnosti nájemníků a pronajímatelů. *Portalobydleni.cz* [online]. 2014 [cit. 2015-02-23]. Dostupné z: <http://www.portalobydleni.cz/cilove-skupiny/najemnik/najemni-bydleni/prava-a-povinnosti-najemniku-a-pronajimatelu/>

na nájemci požadovat nájemné, které by bylo v době uzavření nájemní smlouvy v místě obvyklé.<sup>20</sup>

*„Neujednají-li strany výši nájemného, vznikne pronajímateli právo na nájemné v takové výši, jaká je v den uzavření smlouvy v místě obvyklá pro nový nájem obdobného bytu za obdobných smluvních podmínek.“<sup>21</sup>*

Výše nájemného je věcí dohody mezi smluvními stranami. Nájemce a pronajímatel se mohou dohodnout na jakékoliv výši nájemného, v tomto není smluvní volnost stran, právním předpisem jakkoliv omezena.

*„Strany ujednají nájemné pevnou částkou. Má se za to, že se nájemné sjednává za jeden měsíc.“<sup>22</sup>*

Nájemné musí být placeno v penězích a není jej možné kompenzovat např. pracemi pro pronajímatele nebo poskytováním služeb pronajímateli.

### **1.2.3 Doba nájmu**

Zvláštní ustanovení o nájmu bytu neobsahují žádná ustanovení, která by určovala délku trvání nájmu.

*„Neujednají-li strany dobu trvání nebo den skončení nájmu, platí, že se jedná o nájem na dobu neurčitou.“<sup>23</sup>*

## **1.3 NÁJEMNÉ**

Jedná se o peněžní částku, kterou nájemce hradí pronajímateli za přenechání práva užívat byt. Z nájemného musí vlastník mj. hradit údržbu a všechny náklady související s vlastnictvím a provozem nemovité věci (daň z nemovité věci, pojištění nemovité věci,

---

<sup>20</sup> KŘEČEK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Vydání první. Praha: Leges, s.r.o., 2014, 272 pages. ISBN 80-875-7699-3.

<sup>21</sup> § 2246/2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>22</sup> § 2246 /1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>23</sup> § 2204 /1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

poplatek správcovské firmě za správu nemovité věci aj.). Vzhledem k ustanovením § 2 odst. 1 zákona o cenách by nájemné mělo zahrnovat náklady i přiměřený výnos z kapitálu.<sup>24</sup>

Součástí nájemného nejsou služby tj. platba za energie, úklid společných prostor apod.

### 1.3.1 Ekonomické nájemné

Je takové nájemné, které pokryje vlastníkově veškeré jeho náklady spojené s vlastnictvím, chodem nemovité věci a jejím pronájmem a k tomu přinese přiměřený výnos z kapitálu, který byl do pořízení bytu s příslušenstvím vložen.<sup>25</sup>

Ekonomické nájemné se může lišit od tržního nájmu. Není v něm například zahrnutá atraktivita lokality, kde se nemovitá věc nachází. Porovnáním ekonomického a tržního nájemného lze zjistit, zda se vyplatí investovat do koupě nemovité věci na pronájem. Pokud je tržní nájemné nižší než ekonomické, je investice nevýhodná. Pokud je tržní nájemné vyšší, investice se vyplatí.

**Celkové roční náklady** se skládají ze součtu nákladů na údržbu a opravy, pojištění nemovité věci, daň z nemovité věci, správu nemovité věci, amortizace nemovité věci (cena nemovité věci \* procento amortizace). Tyto celkové roční náklady pokrývají veškeré náklady spojené s provozem nemovité věci.<sup>26</sup>

### 1.3.2 Nákladové nájemné

Nájemné, které pokryje vlastníkově pouze jeho náklady spojené s vlastnictvím nemovité věci a jejím pronájmem, nepřinese však žádný další výnos z kapitálu, který byl do pořízení vložen.<sup>27</sup>

---

<sup>24</sup> BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0

<sup>25</sup> BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0

<sup>26</sup> IDNES.cz/Finance: Výpočet ekonomického nájemného. *IDNES.cz* [online]. 2015 [cit. 2015-09-01]. Dostupné z: [http://kalkulacky.idnes.cz/cr\\_vypocet-ekonomicke-najemne.php](http://kalkulacky.idnes.cz/cr_vypocet-ekonomicke-najemne.php)

<sup>27</sup> BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0

### 1.3.3 Obvyklé nájemné

Obvyklé nájemné je určeno definicí obvyklé ceny, kterou vymezuje zákon č. 151/1997 Sb. o ocenění majetku.

*„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě podobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“<sup>28</sup>*

### 1.3.4 Stanovení srovnatelného nájemného

Stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě se postupuje v souladu s nařízením vlády č. 453/2013 Sb. (ze dne 11. 12. 2013).

Ke zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě jsou v nařízení uvedeny dva způsoby dle § 3:

- a) pořízení posudku znalce a o výši obvyklého nájemného
- b) stanovením na základě prokazatelného doložení výše nejméně 3 srovnatelných nájemných.

*Při postupu podle 3 odst. 1 písmena b) se srovnatelné nájemné v daném místě vyjádří jako interval a to*

- a) jako střední hodnota plus minus směrodatná odchylka z jednotlivých srovnatelných nájemných při jejich počtu větší než 30,*

---

<sup>28</sup> § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování), ve znění pozdějších předpisů

- b) *jako interval z rozdělení jednotlivých srovnatelných nájemných bez krajních hodnot, to je vyloučením jedné šestiny hodnot na spodním a jedné šestiny hodnot na horním okraji rozdělení při počtu 12 až 30, nebo*
- c) *jako interval vymezený nejnižší a nejvyšší z doložených hodnot srovnatelného nájemného při jejich počtu menším než 12.*<sup>29</sup>

## 1.4 FORMY BYDLENÍ

### Vlastnické bydlení

- Rodinné domy
- Bytové jednotky

### Nájemní bydlení

- Obecní
- Soukromé
  1. Majitele bytových domů
  2. Majitele jednotlivých bytů či bytových jednotek

### Družstevní bydlení

- Podnájemní bydlení v družstevních bytech<sup>30</sup>

### 1.4.1 Vlastnické bydlení

Převažující podoba vlastnictví na trhu s nemovitými věcmi je přímé vlastnictví např. bytové jednotky, rodinného domu nebo bytového domu. Nejčastěji se však setkáváme s termínem osobní vlastnictví, což je v dnešní době zastaralý právní výraz a od 1. 1. 1992

---

<sup>29</sup> § 6 odst. 2 Nařízení vlády č. 453/2013 Sb. o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě

<sup>30</sup> Portál o bydlení: Formy a zajištění bydlení: nejpobulárnější je vlastní byt či dům. *Portál o bydlení* [online]. 2014 [cit. 2015-09-02]. Dostupné z: <http://www.portalobydleni.cz/zpravy/447-formy-a-zajisteni-bydleni-nejpopularejsi-je-vlastni-byt-ci-dum/>

se používá pouze jediný termín „vlastnictví“.<sup>31</sup> Podle dat Českého statistického úřadu své bydlení vlastní téměř 60 % domácností.

Byty v přímém vlastnictví patří osobě nebo osobám a tím se odlišují od tzv. bytů družstevních a bytů nájemních. Právní povaha bytu v přímém vlastnictví je obdobná jako u pozemku nebo domu apod. S nemovitostí je tedy možno nakládat libovolně podle svých potřeb.<sup>32</sup> Lze ji bez omezení prodat na základě kupní smlouvy, prodej však podléhá zdanění. Dále je možné zřídit zástavní právo, ale lze ji i pronajmout nájemní smlouvou. Také je tu ale možnost na toto vlastnictví uvalit exekuci, věcné břemeno a jiné omezení vlastnického práva.

Každá takováto jednotka musí být zapsána do katastru nemovitostí a může být volně převáděna vlastníkem nebo s ní může být nakládáno, jako je tomu u jiných nemovitostí.<sup>33</sup>

Na listu vlastnickém v bodě A může být uvedeno:

- jeden majitel, pak se jedná o výlučné vlastnictví,
- SJM a jména manželů (společné jmění manželů),
- více vlastníků – podílové spoluvlastnictví u každého jména je uvedena výše ideálního spoluvlastnického podílu.

Vlastník neplatí nájemné, ale u bytové jednotky v osobním vlastnictví má povinnost přispívat do fondu oprav celého objektu na účet společenství vlastníků jednotek a podílet se na opravách společných prostor – dle bodů smlouvy společenství vlastníků.

Sdružení vlastníků jednotek je právnická osoba založena za účelem zajišťování správy domu a pozemku. K uvedenému účelu je způsobilá nabývat práva a zavazovat se k povinnostem.

---

<sup>31</sup> PELIKÁN, Tomáš. Druhy vlastnictví nemovitostí. *Ownhome* [online]. 2012 [cit. 2015-09-02]. Dostupné z: <http://www.ownhome.cz/chci-koupit/jak-na-to/zamer/138-druhy-vlastnictvi-nemovitosti>

<sup>32</sup> PELIKÁN, Tomáš. Druhy vlastnictví nemovitostí. *Ownhome* [online]. 2012 [cit. 2015-09-02]. Dostupné z: <http://www.ownhome.cz/chci-koupit/jak-na-to/zamer/138-druhy-vlastnictvi-nemovitosti>

<sup>33</sup> PELIKÁN, Tomáš. Druhy vlastnictví nemovitostí. *Ownhome* [online]. 2012 [cit. 2015-09-02]. Dostupné z: <http://www.ownhome.cz/chci-koupit/jak-na-to/zamer/138-druhy-vlastnictvi-nemovitosti>

### 1.4.2 Nájemní bydlení

Základní podstatou této formy bydlení je skutečnost, že osoba užívající byt není jeho vlastníkem a není též odpovědná za správu domu a jeho společných částí. Tento vztah je právně opatřen nájemní smlouvou. Právní úpravě nájemní smlouvy jsem se věnovala v kapitole 1.2 a je uvedena v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, především §2235 až 2301. Tento druh bydlení v ČR využívá asi 22,4 % obyvatelstva.

U obecního nájemního bydlení je vlastníkem domu obec. O možnostech a podmínkách nájmu je třeba se informovat u vybrané obce či městské části. V soukromém sektoru nájemního bydlení jsou majitelé bytových domů nebo majitelé jednotlivých bytů či bytových jednotek nejčastěji v domech, kde vzniklo společenství vlastníků. V bytových domech, kde vlastníkem celého domu je fyzická nebo právnická osoba, která pronajímá jednotlivé byty nájemcům, bývá možnost přenechat nájemní smlouvu bytu za odstupné s vědomím a souhlasem majitele.<sup>34</sup>

Speciální kategorie nájemních bytů jsou pak služební byty. Tyto jsou určeny pro ubytování osob, v souvislosti s výkonem zaměstnání.

*„Je-li nájem bytu ujednán v souvislosti s výkonem zaměstnání, funkce nebo jiné práce a je-li podle výslovného určení smlouvy pronajat byt služební, mohou být práva nájemce služebního bytu omezena. To platí i v případě, je-li v této souvislosti ujednán nájem domu.“<sup>35</sup>*

### 1.4.3 Družstevní bydlení

Družstevní bydlení stojí někde na rozhraní mezi bydlením vlastním a nájemním. Tento typ bydlení využívá v ČR téměř 9,4 % populace.

Člen družstva není fakticky vlastníkem bytové jednotky, je to jen forma kolektivního vlastnictví, kde vlastníkem jednotky je celé družstvo a členům družstva náleží, pouze určitý podíl v družstvu.<sup>36</sup>

---

<sup>34</sup> Portál o bydlení: Formy a zajištění bydlení: jaké jsou typy nájemního bydlení? *Portál o bydlení* [online]. 2014 [cit. 2015-09-02]. Dostupné z: <http://www.portalobydleni.cz/zpravy/453-formy-a-zajisteni-bydleni-jake-jsou-typy-najemniho-bydleni/>

<sup>35</sup> § 2297 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>36</sup> Portál o bydlení: Formy a zajištění bydlení: družstevní nájemní bydlení. *Portál o bydlení* [online]. 2014 [cit. 2015-09-02]. Dostupné z: <http://www.portalobydleni.cz/zpravy/459-formy-a-zajisteni-bydleni-druzstevni-najemni-bydleni/>



V katastru nemovitostí jsou tyto nemovité věci evidovány pod jediným vlastníkem - družstvem. Členové družstva nevlastní tak byty přímo tzn. nejsou evidováni jako vlastníci bytu, ale jednotlivé byty užívají z titulu svého členského podílu v družstvu, který se váže k jednotlivým bytům.<sup>37</sup>

Členové družstev mohou být jak fyzické tak i právnické osoby. Členem může být vždy jen jeden vlastník s výjimkou společného jmění manželů. V případě úmrtí člena družstva získá právo nájmu dědic.

V případě nabytí jednotky nehovoříme o prodeji ale pouze o převodu družstevního podílu spojeného s právem nájmu bytu. Podíl lze převést i bez souhlasu družstva, podmínkou je však, aby nabyvatel družstevního podílu splňoval podmínky členství v družstvu. Bytovou jednotku nelze zastavit a pronájem jednotky nabyvatelem je možný pouze se souhlasem družstva.<sup>38</sup>

Bytové družstvo má své stanovy a orgány (členské schůze, představenstvo a kontrolní komise). Členové mají možnost ovlivnit prostřednictvím svého hlasu na členské schůze činnost družstva, mají též právo nahlížet do účetních dokladů družstva a samozřejmě mohou být také voleni do orgánu družstva.

---

<sup>37</sup> PELIKÁN, Tomáš. Druhy vlastnictví nemovitostí. *Ownhome* [online]. 2012 [cit. 2015-09-02]. Dostupné z: <http://www.ownhome.cz/chci-koupit/jak-na-to/zamer/138-druhy-vlastnictvi-nemovitosti>

<sup>38</sup> PELIKÁN, Tomáš. Druhy vlastnictví nemovitostí. *Ownhome* [online]. 2012 [cit. 2015-09-02]. Dostupné z: <http://www.ownhome.cz/chci-koupit/jak-na-to/zamer/138-druhy-vlastnictvi-nemovitosti>

## **2 HISTORICKÝ VÝVOJ BYTOVÉ POLITIKY**

### **2.1 BYTOVÁ POLITIKA V OBDOBÍ RAKOUSKA-UHERSKA**

V průběhu 19. století se začíná v některých částech Evropy objevovat problém nedostatku bytů dostupných pro chudší skupiny obyvatel. Tento stav, byl vyvolán průmyslovou revolucí, uvolněním feudálních vztahů a migrací za prací z venkova do měst. Toto dění způsobilo zvýšení poptávky po levných bytech, provázené zvyšováním nájemného. Ekonomicky slabé skupiny obyvatel se koncentrovaly především na periferiích, často v nevyhovujících a přeplněných bytech. Vzhledem k situaci se, od poloviny 19. století postupně, začala akceptovat určitá úloha státu v tzv. bytové péči.<sup>39</sup>

Rakousko-Uhersko patřilo v otázce úrovně bydlení chudých domácností mezi státy spíše zaostalé. Pomoc nemajetným domácnostem v zajišťování bydlení nebyla dlouho považována za součást státní politiky rakouské monarchie. Teprve v roce 1892 byla legislativně zakotvena nepřímá podpora výstavby dělnických bytů formou daňového zvýhodnění. Přímá podpora staveb a obytných domů určených nemajetným domácnostem byla v bývalém Rakousku-Uhersku zavedena až v roce 1908, kdy byl zřízen fond, z kterého byly bytovým družstvům státních zaměstnanců poskytovány zápůjčky na stavbu nebo koupi obytných domů. Ke zlepšení bytových poměrů byl také zřízen Státní fond pro péči o malé byty. Na základě úvěrové pomoci tohoto fondu a dalších přímých státních podpor začaly stavět byty na nevýdělečném základě nejen obecně prospěšná bytová sdružení, ale také obce.<sup>40</sup>

### **2.2 BYTOVÁ POLITIKA V OBDOBÍ I. SVĚTOVÉ VÁLKY**

S počátkem I. světové války se situace na trhu s levnými nájemními byty prudce změnila. V průběhu I. světové války klesla nová bytová výstavba, zvyšovala se poptávka po bytech zvláště v průmyslových centrech v souvislosti s poptávkou po pracovních silách pro válečnou výrobu. Zvyšovalo se nájemné a spolu s tím rostl počet neodůvodněných výpovědí

---

<sup>39</sup> POLÁKOVÁ, Olga. *Bydlení a bytová politika*. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2006, 294 s. ISBN 80-869-2903-5.

<sup>40</sup> POLÁKOVÁ, Olga. *Bydlení a bytová politika*. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2006, 294 s. ISBN 80-869-2903-5.

nájemních smluv. Tyto nové poměry na bytovém trhu vedly od legislativní úpravy podpory výstavby bytových domů k ochraně nájemníků prostřednictvím regulace nájemného.<sup>41</sup>

## 2.3 BYTOVÁ POLITIKA DO ROKU 1948

Období Československa do roku 1948 lze vymezit bytovou politikou ve čtyřech etapách:

- období 1919-1924, které je nejprve charakteristické prudkými národohospodářskými výkyvy a později konsolidací,
- období 1925-1929, v kterém probíhá hospodářský vývoj víceméně stabilně a dochází ke snižování kvantitativního nedostatku bytů,
- období 1930-1938, je ovlivněno světovou hospodářskou krizí, která měla velký vliv na pokles kvality bydlení,
- období 1939-1946, kdy dochází v důsledku válečných událostí opět ke kvantitativnímu nedostatku bytů.

V poválečném období od roku 1946 se pomalu začíná obnovovat válkou zničený, bytový fond a je zahájena nová bytová výstavba podporovaná státem.

V prvním etapě po ukončení první světové války v roce 1918 neměla bytová politika jednotný dlouhodobý program, jelikož prioritní záležitostmi byla stabilizace politických a ekonomických poměrů. Přesto lze toto období bytové politiky rozdělit do tří oblastí.

**Regulace trhu s byty**, kterou byly pověřeny obce. Byla vydána omezení pro vlastníky ve svobodném uzavírání smluv o pronájmu bytů ve prospěch osob, které musely bydlet v obci např. státní zaměstnanci. Dále k regulaci trhu patřilo i omezení stěhovacího práva, kdy byla u osob posuzována nutnost pobytu žadatele o přistěhování. Od roku 1922 tento zákon již nebyl obnoven, místo něj začaly obce více kontrolovat pronájem bytů. Obce byly též povinny kontrolovat, zda jsou pronajímány prázdné byty především státním zaměstnancům a vojákům z povolání. Smluvní svoboda se týkala pouze nových domů, jejichž stavba byla povolena po 27. lednu 1917, u starých domů určoval výši nájemného zákon.

**Ochrana nájemníků** byla zaměřena též na ochranu nájemníků před bezdůvodnou výpovědí z bytu. Pronajímatel mohl vypovědět nájemce z bytu jen se svolením soudu, z důvodů

---

<sup>41</sup> POLÁKOVÁ, Olga. *Bydlení a bytová politika*. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2006, 294 s. ISBN 80-869-2903-5.

stanovených v zákoně. Tento zákon o ochraně nájemníků velice ovlivnil situaci na trhu s byty na počátku vzniku Československa. Do roku 1920 bylo možné zvýšit nájemné jen o tolik, kolik stoupily pravidelné roční výdaje na správu domu. U nových bytů zrealizovaných se státní podporou byla předepsána maximální výše nájemného.

**Podpora bytové výstavby** byla z hlediska kvantitativního nedostatku bytů nutná. Nedostatek bytů se projevil v souvislosti s chátráním domů, což bylo zapříčiněno nedostačující údržbou bytového fondu v průběhu I. světové války, ale také v důsledku přibývajících množství domácností a migrací obyvatelstva do měst. Tato situace vyžadovala okamžité řešení, a proto bylo nutné vyvolat co největší zájem o investice do oblasti bydlení. V prvních poválečných letech se stavební odvětví rozvíjelo velice pomalu. Oživení nastalo až v roce 1920 a ke stabilizaci došlo v roce 1924. Opatření na podporu bytové výstavby byla realizována především takto:

- státním bytovým fondem, který nabyt po rozpadu rakouské monarchie práva a povinnosti Státního bytového fondu pro péči o malé byty,
- zákonem o stavebním ruchu, pomocí státních záruk, státních zápůjček a příspěvků,
- snadnějším přístupem k získání úvěru,
- osvobozením od domovní daně,
- nepřímou podporou staveb, především snahou ovlivňovat neoprávněné zvyšování cen stavebnin.

V druhé polovině 20. let nedostatek bytů klesal a na začátku 30. let byla poptávka po bytech téměř uspokojena. Neuspokojivá však byla kvalita bydlení, kde byla řada bytů nevyhovujících např. různé nouzové byty, sklepní byty a společné byty pro více domácností.

S příchodem hospodářské krize v Československu nastal pokles nových bytů a teprve zákon o stavebním ruchu z roku 1936 bytovou výstavbu krátkodobě podpořil. Do roku 1937 se ekonomika země vyvíjela stabilně, avšak vlivem příprav na druhou světovou válku, se dostala do krize i opatření bytové péče. V roce 1941 došlo v bývalém protektorátu Čechy a Morava k úplnému zákazu staveb a v dalších letech se stavební podnikání úplně zastavilo.

Po II. druhé světové válce, se zvýšila poptávka po bytech díky zvýšené sňatečnosti. Spousta bytů však byla zdemolována nebo poškozena. Bytový fond v pohraničí, po odsunutí Němců, nebyl vyhovující z hlediska rozmístění, jelikož toto území nebylo v plánu vůbec

osídlovat. Podle statistiky, která byla provedena v roce 1946 byl nadbytek bytů právě v pohraničí, kde toto nebylo vyhovující, avšak ve větších městech byl bytů nedostatek.<sup>42</sup>

## **2.4 BYTOVÁ POLITIKA OD ROKU 1948 DO ROKU 1989**

V těchto letech bylo zajištění bydlení pro obyvatelé politicky velmi důležité. Byla zde myšlenka, že stát by se měl postarat jak o novou výstavbu, tak i o správu a údržbu bytového fondu. V přidělování bytů byly preferovány rodiny s dětmi, nájemné však neodpovídalo nákladům na bydlení a proto bylo nutné bydlení dotovat ze státního rozpočtu. Tato situace způsobovala v bytovém hospodářství velkou ztrátovost.

Již v 50. letech bylo jasné, že nebude možné vyřešit tento problém bez finanční účasti obyvatelstva, a proto byla obnovena družstevní bytová výstavba, která se velice rychle rozrostla. V dalších letech se začal rozvíjet trend panelové výstavby, který zajišťoval velice rychlé a levné bydlení. Tato výstavba však vždy nebyla urbanisticky správně zpracována a zasahovala i do historických center měst nebo vznikala monotónní panelová sídliště. Tento koncept však splnil účel, kdy výstavba sice zlevnila, ale počet bytů byl stále nedostačující.

V 70. letech se začal objevovat problém s nedostatečným využíváním bytového fondu, který byl způsoben zejména stále větším soustředěním obyvatelstva do měst. Tento stav způsoboval nedostatek bytů převážně ve velkých aglomeracích, kdežto bytový fond na venkově začal být nevyužitý, proto se tento bytový problém stal prioritním hospodářským plánem. Po uspokojení z hlediska kvantity bytů, se začalo hledět na kvalitu bytů, která nebyla vždy dostačující. Výsledkem bylo zvětšení plochy bytu i větší počet místností v bytě, ale také byla snaha řešit byty tak, aby se daly v pozdějších letech modernizovat.

Do roku 1989 klesl nedostatek bytů a zvýšila se kvalita i vybavenost bytového fondu. Nejrozšířenější byla tzv. komunální bytová výstavba. Zahrnovala výhradně bytové domy, které zůstávaly ve správě národních výborů. Dalším rozšiřujícím směrem byla družstevní bytová výstavba, kterou prováděla bytová družstva, do nichž byly v pozdějších letech za úplatu převáděny státní byty. Z hlediska mezinárodního srovnání v období 1960 – 1989, kdy bytová

---

<sup>42</sup> POLÁKOVÁ, Olga. *Bydlení a bytová politika*. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2006, 294 s. ISBN 80-869-2903-5.

výstavba intenzivně rostla, bylo Československo v otázce bytové výstavby srovnatelné s ostatními socialistickými státy, avšak v celoevropském srovnání značně zaostávala.<sup>43</sup>

## 2.5 BYTOVÁ POLITIKA PO ROCE 1989

Formování koncepce bytové politiky v 90. letech postupovalo jen velice pomalu. Společnost nebyla připravena na alternativu svého dalšího vývoje z důvodu změn politických a ekonomických. V tomto období začala probíhat transformace spočívající především v odstranění předešlého přidělovacího hospodaření s byty a zavedení tržních principů v oblasti bydlení, kterou lze rozdělit do dvou etap.

Hlavní události první transformační etapy, které významně ovlivnily i podobu nájemního sektoru, lze uvést restituci části bytového fondu, bezúplatný převod nerestituované části bytového fondu do vlastnictví obcí, privatizaci obecního nájemního bytového fondu a zavedení nových nástrojů bytové politiky (stavební spoření, hypoteční úvěrování a příspěvku na bydlení).

**Restituce** započala v roce 1991 a vztahovala se na část bytového fondu, který byl konfiskován nebo přešel do vlastnictví státu za nevýhodných okolností pro původní majitele v období 1948 – 1990. Nemovitosti byly za splnění zákonných podmínek vráceny původním majitelům, dědicům či příbuzným, pokud byli občany ČR s trvalým pobytem na jejím území. Restituce vytvořila odvětví soukromého nájemního bydlení.

**Bezúplatný převod bytového fondu obcím**, byla součástí decentralizace státní moci. Převod byl zahájen v roce 1991 a obce byly postaveny do role správců bytového fondu. Na tuto situaci však obce nebyly připraveny a začaly se projevovat nedostatečné finanční prostředky - vybrané nájemné nepostačovalo na pokrytí nákladů spojených s běžným provozem a údržbou bytového fondu. S převodem velké části bytového fondu se předpokládalo, že část nabytého bytového fondu obce zprivatizují. Nebyla však zformulována žádná opatření ani pravidla, jak velká část bytového fondu a které domy ve vlastnictví obcí zůstanou. Nebyla též vydána doporučení týkající se výše cen, za jakou by se bytový fond měl prodávat. Tyto otázky byly ponechány v pravomoci obcí, což se projevilo v nesourodosti podmínek, za nichž privatizace bytů probíhala.

---

<sup>43</sup> POLÁKOVÁ, Olga. *Bydlení a bytová politika*. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2006, 294 s. ISBN 80-869-2903-5.

**Privatizace** dosáhla největšího rozmachu v druhé polovině 90. let. Prostředkem se staly obecní vyhlášky, které umožňovaly prodávat celé domy do vlastnictví právnických osob, nejčastěji družstev tvořených dosavadními nájemníky. Dále vešel v platnost Zákon o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb., který umožňoval převod jednotlivých bytů do osobního vlastnictví občanů. Tyto právní podklady nebyly dostačující k zajištění správného průběhu privatizace a vyvstala zde hrozba v zanedbání údržby privatizovaného bytového fondu. Negativně se také privatizace promítla do družstevního bydlení, kde hrozila až likvidace a také do oblasti podnikových bytů, která tvořila důležitou nabídku bytů. Snaha těchto vyhlášek a zákonů byla nastavit výši nájemného tak, aby pokrývalo minimálně krycí nezbytné náklady na provoz a údržbu bytového fondu.

**Deregulace nájemného** byla upravena poprvé v roce 1992 a to cenami za služby spojené s bydlením ve státních bytech a také sociálními slevami z nájemného. Následovalo zvýšení čistého nájemného ve státních bytech o 100%. Vyhláškou ministerstva financí č. 176/1993 Sb. bylo stanoveno maximální nájemné a služby. V dokumentu byly uvedeny byty, na které se regulace nevztahuje. Vyhlášce podléhalo zhruba 90 % nájemních bytů. Zlom nastal při vydání novely v roce 1995, která určovala dlouhodobé pravidlo pro postupné zvyšování nájemného, které mělo platit až do roku 2000. Vyhláška navíc umožňovala toto pravidlo využívat jen částečně nebo vůbec, proto se výše nájmu začala lišit v závislosti na velikosti obce. V následujících letech byly vydány další vyhlášky a novely, upravující postupný růst nájemného až do roku 2000. V tomto roce byl podán návrh senátory k Ústavnímu soudu na zrušení vyhlášky ministerstva financí č. 176/1993, který obsahoval výčet porušení zákonů a Listiny základních lidských práv a svobod právními normami regulace nájemného. Svým nálesem Ústavní soud zrušil vyhlášku a ve zdůvodnění uvedl, že dosavadní způsob regulace znemožňuje pokrytí oprávněných nákladů a že nájemné lze regulovat pouze vyšší normou právní síly, tedy zákonem. Tím dal vládě poměrně dlouhou dobu na přípravu nové zákonné normy – zákon o nájemném.<sup>44</sup> Teprve v roce 2006 byl přijat zákon 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu.

K úplnému ukončení regulace došlo až k 31. 12. 2012. Od 1. 1. 2011 byla zahájena 1. etapa deregulace na většině území ČR a začalo platit tzv. smluvní nájemné. K zahájení 2.

---

<sup>44</sup> POLÁKOVÁ, Olga. *Bydlení a bytová politika*. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2006, 294 s. ISBN 80-869-2903-5.

etapy došlo k 1. 1. 2013 a týkala se Prahy a krajských měst mimo Ostravu, Ústí nad Labem a měst střeďočeského kraje nad 9 999 obyvatel.<sup>45</sup>

## 2.6 CENOVÁ MAPA

Cenové mapy nájemného bydlení byly vytvořeny Ministerstvem pro místní rozvoj po skončení deregulace nájemného. Mapy měly informovat a usnadňovat orientaci ve výši obvyklého nájemného bytů. Pro každou obec nebo cenovou oblast byl v mapě nájemného uveden odhad soudního znalce o výši obvyklého nájemného pro nejběžnější typ nájemního bytu. Tyto mapy neinformovaly o nájemném konkrétního bytu, a proto nemohly být právně závazné.<sup>46</sup>

V roce 2014 se však Ministerstvo pro místní rozvoj rozhodlo pro zrušení cenových map nájemného a dále je neaktualizovalo. Pokud se tedy pronajímatel a nájemce nedohodnou na výši nájemného, zůstávají pouze dvě možnosti jak stanovit výši nájemného v dané lokalitě. Podle znaleckého posudku nebo podle nájemného v bytech s podobnými parametry, ve stejné kvalitě a lokalitě. V případě že se nedohodnou, stanoví výši nájemného soud.<sup>47</sup>

---

<sup>45</sup> KERŤKOVÁ, Alena. Konec regulace nájemného bytů. *EPRAVO.CZ* [online]. 2015 [cit. 2015-09-02]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/konec-regulace-najemneho-bytu-88853.html>

<sup>46</sup> Mapy nájemného mají nové aktuální údaje. MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR. *Ministerstvo pro místní rozvoj ČR* [online]. 2012 [cit. 2015-09-02]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Ministerstvo/Pro-media/Tiskove-zpravy/2012/Mapy-najemneho-maji-nove-aktualni-udaje>

<sup>47</sup> KARBUSICKÝ, Zbyněk. Konec cenových map. *REALITNÍ KOMORA ČESKÉ REPUBLIKY* [online]. 2014 [cit. 2015-09-04]. Dostupné z: [http://www.realitnikomora.cz/tiskove-zpravy/Konec-cenovych-map\\_288](http://www.realitnikomora.cz/tiskove-zpravy/Konec-cenovych-map_288)



### 3 SOUČASNÁ BYTOVÁ POLITIKA V ČR

Princip a cíl bytové politiky státu spočívá ve vytváření vhodného právního, institucionálního a fiskálního prostředí pro aktivity všech aktérů na trhu s byty. Stát by neměl překážet ekonomickému fungování trhu s byty. Zároveň však musí činit podpůrné kroky zacílené na ty skupiny domácností, které se samy o své bydlení na trhu postarat nemohou. Koncepce bytové politiky schválena vládou představuje pro jednotlivé resorty strategický dokument, v němž jsou stanoveny základní směry vývoje i konkrétní cíle v oblasti bydlení.<sup>48</sup>

#### 3.1 TŘI ZÁKLADNÍ PRIORITY BYTOVÉ POLITIKY

- Dostupnost – zvyšování dostupnosti přiměřeného bydlení ve všech formách bydlení
- Stabilita – vytváření stabilního prostředí v oblasti financí, legislativy a institucí pro všechny účastníky trhu s bydlením
- Kvalita – trvalé zvyšování kvality bydlení, včetně zvyšování kvality vnějšího prostředí rezidenčních oblastí<sup>49</sup>

#### 3.2 CÍLE BYTOVÉ POLITIKY

- fungování trhu s byty včetně odpovídající právní úpravy pro vlastnické, nájemní i družstevní bydlení a včetně vymahatelnosti práva; součástí tohoto cíle je i odstranění cenových a právních deformací v segmentu nájemního bydlení,
- zvyšování finanční dostupnosti bydlení pro domácnosti, včetně sociálních dávek v oblasti bydlení kompenzujících celkové výdaje na bydlení domácností s nižšími příjmy
- zvyšování nabídky bydlení a to i prostřednictvím podpory nové výstavby včetně výstavby bytů se sociálním určením,

---

<sup>48</sup> Bytová politika. *MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR* [online]. [cit. 2015-09-14]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika>

<sup>49</sup> Vybrané údaje o bydlení 2014. *MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR* [online]. 2015 [cit. 2015-09-14]. ISBN 978-80-7538-005-0. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/getmedia/b4e26fba-aa83-42b2-a6f3-6f68581d4315/Vybrane-udaje-o-bydleni-2014.pdf?ext=.pdf>

- zvyšování kvality bydlení, včetně podpory vlastníků při správě, údržbě, opravách a modernizaci jejich bytového fondu
- průběžný monitoring trhu s byty i monitoring účinnosti a efektivity jednotlivých nástrojů a jejich korekce
- aplikace nediskriminačních pravidel společného trhu Evropské unie včetně podmínek hospodářské soutěže a slučitelnosti veřejných podpor s komunitárním právem <sup>50</sup>

### 3.3 PŮSOBNOST V OBLASTI BYTOVÉ POLITIKY

- Ministerstvo pro místní rozvoj<sup>51</sup> je ústředním orgánem státní správy ve věcech politiky bydlení, rozvoje domovního a bytového fondu a pro věci nájmu bytů a nebytových prostor. Koordinuje činnosti ministerstev a jejich ústředních orgánů státní správy při zabezpečování politiky bydlení včetně koordinace financování těchto činností.
- Státní fond rozvoje bydlení je právnickou osobou v působnosti MMR, která je zřízena za účelem poskytování podpory bydlení v souladu s vládou schválenou koncepcí bytové politiky
- Ministerstvo financí (stavební spoření a daňové úlevy)
- Ministerstvo životního prostředí (Zelená úsporám)
- Ministerstvo práce a sociálních věcí (sociální dávky na bydlení, příspěvek na úpravu bytu, příspěvek na úhradu za užívání bezbariérového bytu)
- Ministerstvo vnitra (zabezpečení integrace azylantů) <sup>52</sup>

### 3.4 SOUČASNÁ SITUACE V OBLASTI BYDLENÍ

Na základě údajů ze Sčítání lidu, domů a bytů 2011 z celkového počtu 4 756,6 tis. bytů jich bylo 4 104,6 tis. obydlených a 651,9 tis. (13,7 %) neobydlených. Více než polovina

---

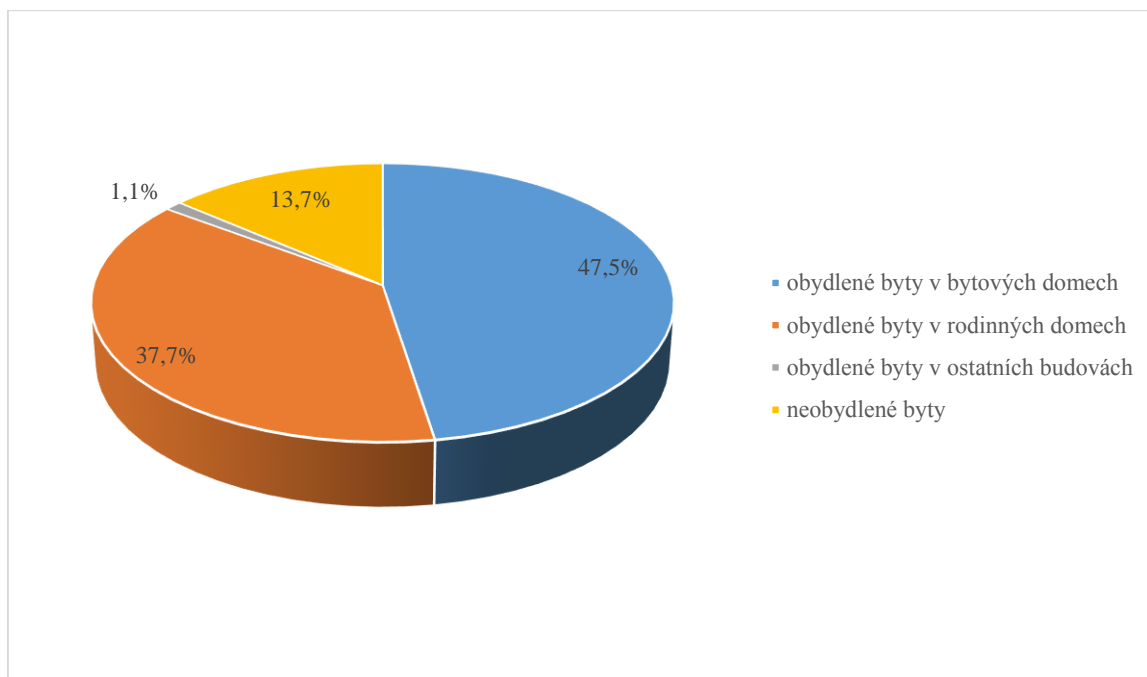
<sup>50</sup> Bytová politika. *MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR* [online]. [cit. 2015-09-14]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika>

<sup>51</sup> V následujícím textu bude používána zkratka MMR

<sup>52</sup> Koncepce bydlení ČR do roku 2020. *MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR* [online]. 2011 [cit. 2015-09-14]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/getmedia/66bfa9e5-dcca-402e-a8ae-1d3fbfe415ef/Koncepce-bydleni-CR-do-roku-2020.pdf?ext=.pdf>

obydlených bytů byla v bytových domech (55,0 %). Podíl bytů v rodinných domech dosáhl 43,7 %. Více než čtvrtina neobydlených bytů sloužila k rekreaci (169 tis).<sup>53</sup>

*Graf č. 1 - Byty podle jejich, obydlivosti, obydlivé byty podle druhu domu v ČR celkem*



*Zdroj: vlastní zpracování podle údajů Českého statistického úřadu tab. 118, 119, 120, 121*

### 3.4.1 Struktura a kvalita bytového fondu

Významné změny od sčítání v roce 2001 probíhaly ve struktuře vlastnictví domovního fondu, ve struktuře vlastnictví bytového fondu i ve struktuře bytů podle důvodu užívání. Tyto změny souvisí s prodeji obecních bytů do soukromého vlastnictví a převody družstevních bytů do vlastnictví jednotlivých členů. Snížil se také počet nájemních bytů i družstevních bytů užívaných členy družstev.

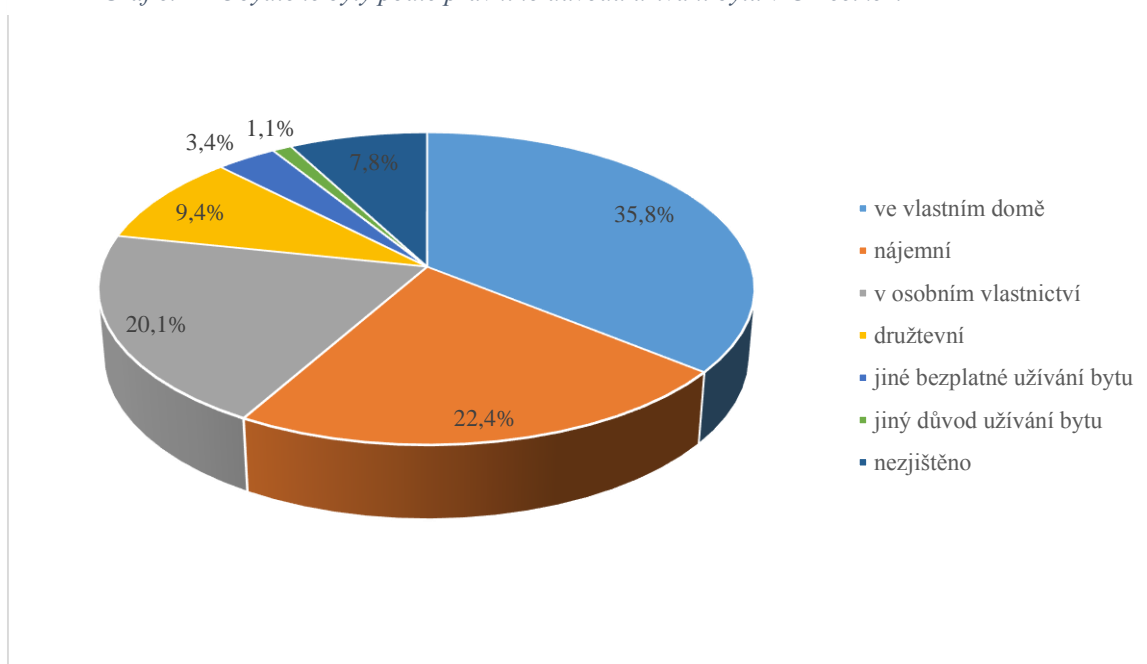
Zvýšila se technická vybavenost bytů. Více než 87,3 % bytů bylo s ústředním topením i úplným příslušenstvím. Pouze 0,3 % obydlivých bytů bylo bez vodovodu, pouze 0,9 % obydlivých bytů bylo bez vlastní či společné koupelny v bytě nebo mimo byt a pouze 1,2 % obydlivých bytů bylo bez vlastního či společného splachovacího záchodu v bytě nebo mimo byt. Na kanalizační přípojku bylo napojeno 80% obydlivých bytů.

---

<sup>53</sup> Vybrané údaje o bydlení 2014. *MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR* [online]. 2015 [cit. 2015-09-14]. ISBN 978-80-7538-005-0. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/getmedia/b4e26fba-aa83-42b2-a6f3-6f68581d4315/Vybrane-udaje-o-bydleni-2014.pdf?ext=.pdf>

Zvětšila se plocha bytu. Průměrná plocha bytu dosáhla 65,3 m<sup>2</sup> a průměrná celková plocha obydleného bytu činila 86,7 m<sup>2</sup>.<sup>54</sup>

Graf č. 2 - Obydlené byty podle právního důvodu užívání bytu v ČR celkem



Zdroj: vlastní zpracování podle údajů Českého statistického úřadu tab. 355

---

<sup>54</sup> Vybrané údaje o bydlení 2014. MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR [online]. 2015 [cit. 2015-09-14]. ISBN 978-80-7538-005-0. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/getmedia/b4e26fba-aa83-42b2-a6f3-6f68581d4315/Vybrane-udaje-o-bydleni-2014.pdf?ext=.pdf>

## 4 FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ VÝŠI NÁJEMNÉHO

Prvním důležitým, ovlivňujícím faktorem je **poloha** pronajímaného bytu v rámci obce. Může se zdát, že byty umístěny blíže k centru města mají vyšší nájemné, to však není vždy pravdou. Jelikož se situace v obcích výrazně liší, nemusí tato vzdálenost hrát tak významnou roli. Umístění v obci tedy musíme posoudit ještě dalšími činiteli, kterými například jsou:

- občanská vybavenost a pokrytí služeb (školka, škola, nemocnice, pošta, obchody apod.),
- možnosti parkování a dopravní dostupnost (MHD),
- životní prostředí (znečištění ovzduší, zdroje hluku, umístění zeleně apod.),
- atraktivita dané lokality z hlediska dobré či špatné pověsti.

**Umístění bytu v domě** je také jedním z hodnotících činitelů při pronájmu bytu. Ohled se bere na poschodí, ve kterém se byt nachází a také jestli je v domě výtah.

Dalším významným faktorem je **velikost bytu**. Zvětšující se podlahová plocha nám logicky napovídá, že s ní poroste i cena. Ve skutečnosti je poměr podlahové plochy k ceně pronájmu opačný – čím menší byt tím vyšší cena. Byty svou velikostí můžeme rozdělit na malé s rozlohou do 35 m<sup>2</sup>, střední 35 – 70 m<sup>2</sup> a velké nad 70 m<sup>2</sup>. S velikostí bytu též souvisí **dispozice bytu a orientace ke světovým stranám**.

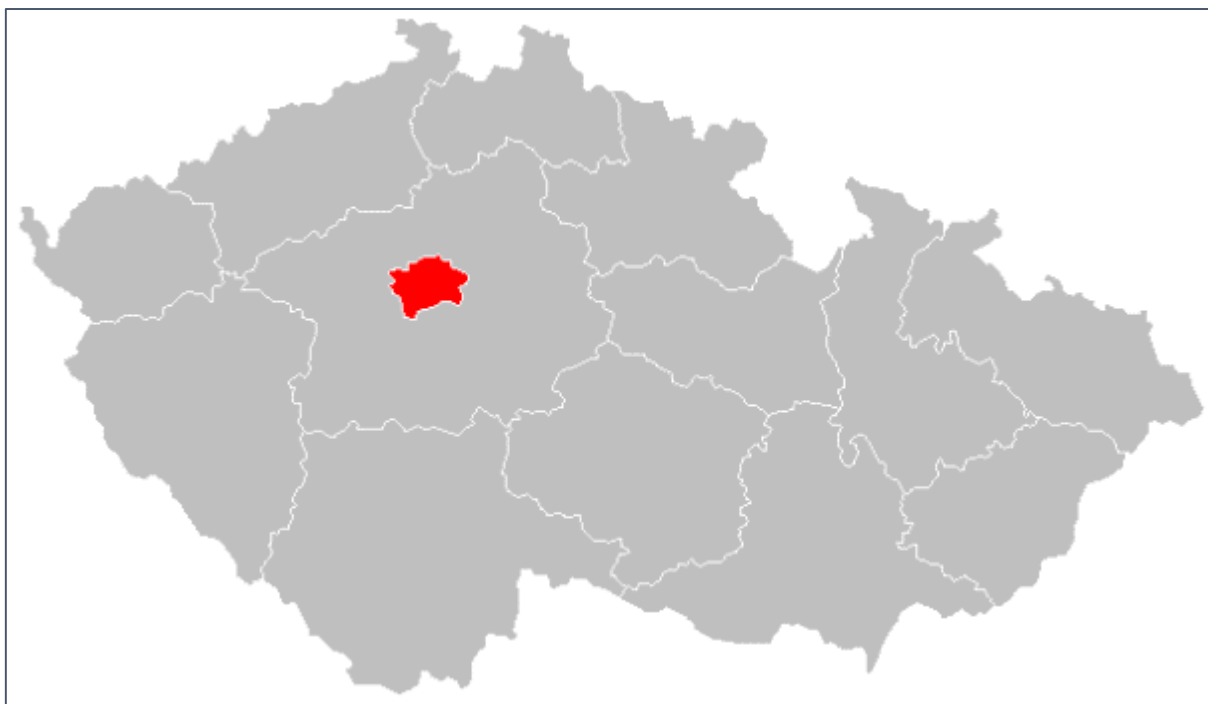
**Technický stav a vybavení** bytu je také podstatným měřítkem, který má vliv na výši ceny nájemného. Pokud se rozhodneme pronajmout si byt po rekonstrukci, musíme počítat i s vyšším nájemem než u bytu, který je v původním stavu. Toto se právě nemalou měrou projevuje u pronajímaných bytů než při koupi bytu, jelikož se počítá s tím, že nájemník na rozdíl od kupujícího, se nechystá do bytu investovat ve větším rozsahu (např. rekonstrukce bytového jádra). Dále se může do ceny promítnout, zda má byt balkón či lodžii nebo jestli si ho pronajímáme zařízený či ne. Méně významný faktor u pronájmu bytu je **druh konstrukce** (např. cihla, panel) a **stav** celkového domu (např. zateplení fasády).

Do kritérií, ovlivňující výši nájmu, též řadím **formu vlastnictví** nemovité věci, která je předmětem nájmu. Nájemní byty, které pronajímají samotné obce, jsou významně levnější, než byty v osobním vlastnictví. Rozdíl je však ten, že obecní byty nejsou volně dostupné, je na ně vytvořen pořadník a na přidělení bytu se čeká i několik let.

## 5 POPIS OBLASTI

### 5.1 MĚSTO PRAHA

Praha je hlavním a největším městem České republiky. Prahu lze považovat z geografického hlediska za jakýsi střed Evropy, jelikož leží téměř v centru tohoto kontinentu, vzdušnou čarou vzdálená přibližně stejně od tří moří (Baltského 365 km, Severního 495 km, Jaderského 490 km).<sup>55</sup> Svou polohou se nachází prakticky ve středu Čech ve Středočeském kraji, kterého je správním centrem. Městem protéká řeka Vltava. Město Praha funguje jako samostatný kraj a je odjakživa působištěm prezidenta republiky, centrem politiky, mezinárodních vztahů, vzdělání, kultury a ekonomiky země. Je sídlem nejvyšších zákonodárných správních a politických orgánů státu.<sup>56 57</sup>



Obr. č. 1 – Poloha města Prahy (zdroj: [www.wikipedia.cz](http://www.wikipedia.cz))

---

<sup>55</sup> Základní charakteristika území, sídelní a správní struktury: Charakteristika hlavního města Prahy. ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD [online]. 2014 [cit. 2015-09-07]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/czso/13-1131-05-casova\\_rada-2\\_1\\_charakteristika\\_hlavniho\\_mesta\\_prahy](https://www.czso.cz/csu/czso/13-1131-05-casova_rada-2_1_charakteristika_hlavniho_mesta_prahy)

<sup>56</sup> RŮŽIČKOVÁ, Natálie. Hlavní město Praha. PRAHA.cz: vše o životě v Praze [online]. 2014 [cit. 2015-09-04]. Dostupné z: <http://www.praha.cz/mesto-praha/hlavni-mesto-praha>

<sup>57</sup> O Praze: Základní informace. Praha.eu: Portál hlavního města Prahy [online]. 2015 [cit. 2015-09-04]. Dostupné z: [http://www.praha.eu/jnp/cz/co\\_delat\\_v\\_praze/o\\_praze/zakladni\\_informace/index.html](http://www.praha.eu/jnp/cz/co_delat_v_praze/o_praze/zakladni_informace/index.html)

### 5.1.1 Základní informace o Praze

Tab. č. 1 – Základní informace o Praze

<b>Rozloha:</b>	496 km <sup>2</sup>
<b>Počet obyvatel:</b>	1 262 000
<b>Zeměpisná poloha:</b>	(střed města) 50° 05' 10" severní šířky, 14° 25' 17" východní délky
<b>Nadmořská výška:</b>	průměrná 235 m n. m.
<b>Podnebí:</b>	průměrná roční teplota 9,0° C
<b>Hlavní řeka:</b>	Vltava
<b>Historické jádro:</b>	Hradčany, Malá Strana, Staré Město včetně Josefova, Nové Město a Vyšehrad
<b>Založení města:</b>	v 9. století (založení Pražského hradu)

Zdroj: [www.praha.eu](http://www.praha.eu)

### 5.1.2 Historie Prahy

Jádru budoucí pražské aglomerace začalo vznikat postupně v 8. – 10. století na levém břehu Vltavy přibližně na území Pražského hradu a Malé Strany. Osídlení na Malé Straně je doloženo již koncem 8. století.

V druhé polovině 10. století byl vystavěn Vyšehrad, o druhé opevněné místo na pravém břehu Vltavy, který se stal v 11. a 12. století sídlem českých králů. Mezi oběma hrady při řece Vltavě se postupně soustředilo husté osídlení.

V druhé polovině 11. století započal proces vzniku Starého Města. V této době se nacházely na území dnešního pražského centra další tehdy příměstské osady. Většina vsí nacházejících se dnes na území Prahy vznikla v období 11. až 15. století a vytvořila tak sídelní základ dnešního velkoměsta.

V roce 1257 bylo založeno Přemyslem Otakarem II. Menší Město pražské (Malá Strana) na levém již osídleném břehu Vltavy a následně ve 30. letech 14. století zde jako poddanské město vznikly Hradčany. Do rozvoje pražského osídlení v roce 1348 byl obrovským zásahem založení Nového Města, které vyrostlo za velmi krátkou dobu a pohltilo některé již zmíněné osady. Toto počínání téměř zdvojnásobilo území Prahy a město pomalu začalo vstřebávat své okolí. Na druhou stranu řada obcí, nacházejících se v oblasti dnešní Prahy v průběhu staletí

zanikla. Pohltilo je již Nové Město a Malá Strana a další tehdy vzdálenější obce zanikly nejčastěji dopadem třicetileté války.

Po dlouhé době stagnujícího vývoje území města, nastal během 19. století rozvoj některých pražských předměstí, která vznikala na základě starších osad a začala vznikat i nová předměstí. Jednotlivá předměstí se začala rozrůstat a souvisle se spojila s Prahou v jednu aglomeraci.

V roce 1922 byla založena Velká Praha, která byla tvořena 38 obcemi. V této době však bylo zastavěno pouze 17% území. Souvislejší zástavba vznikla až během první republiky, kdy se téměř zdvojnásobil počet obyvatel. S výstavbou prvních sídlišť se započalo až po druhé světové válce a ta zaplňovala jen mezery v zástavbě. Teprve v 60. letech začala vznikat již velká panelová sídliště. Dodnes je však na území Prahy mnoho nezastavěného území.<sup>58</sup>

### **5.1.3 Územní a správní členění města Prahy**

Praha je statutárním městem, které má však specifické postavení kraje a obce. Pro město je vydán zvláštní zákon o hlavním městě Praze č.131/2000 Sb. a nevztahuje se na ni zákon o obcích 128/2000 Sb. a zákon o krajích č. 129/2000 Sb. Praha pro své území vydává vlastní předpisy, vyhlášky i nařízení a zároveň je sídlem správní instituce Středočeského kraje.

Město Praha se dělí na 57 městských částí a 22 správních jednotek, které se rozkládají na 112 katastrálních územích. Všele města stojí volený primátor a základním orgánem je sedmdesáti členné Zastupitelstvo města Prahy se specializovanými odbory a útvary. V Praze je 90 organizací a podniků, které obstarávají chod města a zajišťují služby jeho obyvatelům. Dalších téměř 400 organizací je řízeno městskými částmi.<sup>59</sup>

---

<sup>58</sup> O Praze: Historie města. *Praha.eu: Portál hlavního města Prahy* [online]. ©2015 [cit. 2015-09-06]. Dostupné z: [http://www.praha.eu/jnp/cz/co\\_delat\\_v\\_praze/o\\_praze/historie\\_mesta/index.html](http://www.praha.eu/jnp/cz/co_delat_v_praze/o_praze/historie_mesta/index.html)

<sup>59</sup> Praha v číslech 2010. *Praha.eu: Portál hlavního města Prahy* [online]. 2010 [cit. 2015-09-06]. Dostupné z: [http://www.praha.eu/public/94/9e/3d/938816\\_139701\\_Praha\\_v\\_cislech\\_pdf.pdf](http://www.praha.eu/public/94/9e/3d/938816_139701_Praha_v_cislech_pdf.pdf)





Obr. č. 2 – Mapa městských částí města Prahy (zdroj: [www.praha.cz](http://www.praha.cz))

#### 5.1.4 Doprava města Prahy

Praha je centrálním dopravním uzlem v ČR a důležitou křižovatkou ve střední Evropě.

##### Silniční doprava

Hlavní silniční dálkový tah je dálnice D1, která spojuje Prahu s Brnem s návazností na České Budějovice, Vídeň, nebo Bratislavu, byla vybudována před rozdělením Československa. Dále dálnice D5 Praha – Norimberk, která je součástí IV. Panevropského koridoru a celá byla zprovozněna v roce 2008. Pokračuje také výstavba dálnice D8 Praha – Drážďany – Berlín a dálnice D11 Praha – Hradec Králové. Dálnice na území města, jsou pouze

v délce 10 km, k nimž jsou napojeny ostatní rychlostní komunikace v délce 76 km. Celková délka komunikační sítě je 3 520 km.<sup>60 61</sup>

### **Železniční doprava**

Železnice spojuje Prahu nejen s okolními městy a obcemi, ale také pomáhá cestovat Pražanům například z okrajových čtvrtí do centra rychleji než klasickou MHD. Dálkové Trasy vedou do většiny velkých měst ČR a evropských metropolí.

Vlakovou dopravu můžeme rozdělit na:

- regionální, která vytváří systém pražské regionální dopravy, která díky pravidelným krátkým intervalům představuje rychlé spojení s okolím města a po Praze a jejich výhodou je následné napojení na městskou hromadnou dopravu.
- vnitrostátní, kde nabízejí své služby České dráhy, které mají nejhustší síť zastávek, RegioJet která obsluhuje trasu Olomouc – Ostrava – Třinec – Žilina a Leo Expres jezdící do Ostravy a zpět.
- mezinárodní, protínající Prahu tři evropské železniční koridory (Drážďany – Bratislava, Norimberk – Žilina a Berlín – Linec)<sup>62</sup>

### **Letecká doprava**

Je provozována zejména na modernějším letišti Václava Havla, kromě toho je na území města nebo v jeho blízkém okolí situováno několik dalších menších letišť, které zajišťují jak osobní, tak i nákladní leteckou přepravu. Letecké společnosti obstarávají transport osob po Evropě i celém světě.<sup>63</sup>

---

<sup>60</sup> Základní charakteristika území, sídelní a správní struktura: Charakteristika hlavního města Prahy. ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD [online]. 2014 [cit. 2015-09-07]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/czso/13-1131-05-casova\\_rada-2\\_1\\_charakteristika\\_hlavniho\\_mesta\\_prahy](https://www.czso.cz/csu/czso/13-1131-05-casova_rada-2_1_charakteristika_hlavniho_mesta_prahy)

<sup>61</sup> Doprava: Automobilová doprava. Praha.eu: portál hlavního města Prahy [online]. 2015 [cit. 2015-09-07]. Dostupné z: <http://www.praha.eu/jnp/cz/doprava/automobilova/index.html>

<sup>62</sup> Doprava: Vlaková doprava. Praha.eu: portál hlavního města Prahy [online]. 2015 [cit. 2015-09-07]. Dostupné z: <http://www.praha.eu/jnp/cz/doprava/vlakova/index.html>

<sup>63</sup> Základní charakteristika území, sídelní a správní struktura: Charakteristika hlavního města Prahy. ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD [online]. 2014 [cit. 2015-09-07]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/czso/13-1131-05-casova\\_rada-2\\_1\\_charakteristika\\_hlavniho\\_mesta\\_prahy](https://www.czso.cz/csu/czso/13-1131-05-casova_rada-2_1_charakteristika_hlavniho_mesta_prahy)

## **Vodní doprava**

Má převážně charakter rekreační dopravy ale je využívána i pro dopravu nákladní. Lodní přeprava umožňuje napojení Prahy na labskou vodní cestu. Cestování po Vltavě zajišťuje několik společností, které se specializují jak na okružní jízdy, tak na výletní jízdy např. Praha – Slapy, Praha – Troja nebo Praha – Mělník.<sup>64</sup>

## **Městská hromadná doprava**

Základní přepravní síť MHD je zajišťována páteřním systémem metra ze 3 tras (A, B, C) v délce 50 km, sítí tramvajových tratí o délce 141 km a doplňkovou sítí autobusů s délkou 681 km.<sup>65</sup>

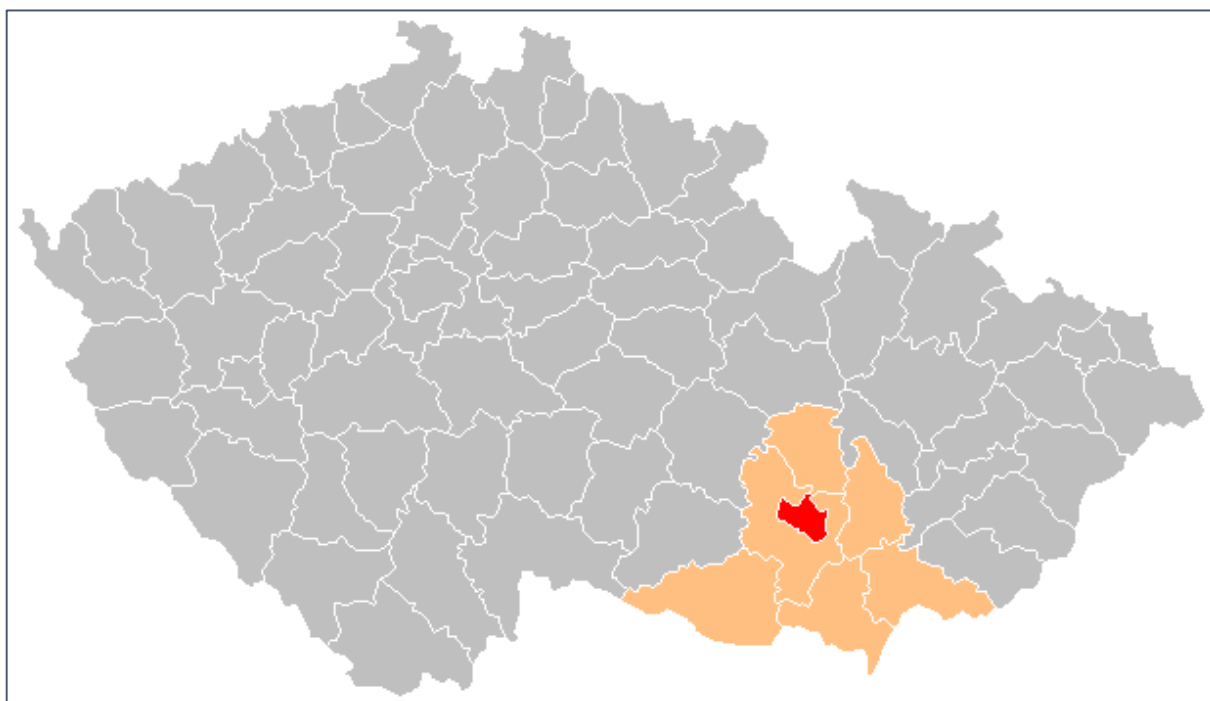
---

<sup>64</sup> Základní charakteristika území, sídelní a správní struktura: Charakteristika hlavního města Prahy. ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD [online]. 2014 [cit. 2015-09-07]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/czso/13-1131-05-casova\\_rada-2\\_1\\_charakteristika\\_hlavniho\\_mesta\\_prahy](https://www.czso.cz/csu/czso/13-1131-05-casova_rada-2_1_charakteristika_hlavniho_mesta_prahy)

<sup>65</sup> Základní charakteristika území, sídelní a správní struktura: Charakteristika hlavního města Prahy. ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD [online]. 2014 [cit. 2015-09-07]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/czso/13-1131-05-casova\\_rada-2\\_1\\_charakteristika\\_hlavniho\\_mesta\\_prahy](https://www.czso.cz/csu/czso/13-1131-05-casova_rada-2_1_charakteristika_hlavniho_mesta_prahy)

## 5.2 MĚSTO BRNO

Brno je druhým největším městem České republiky a centrem jižní Moravy. Geograficky Brno leží v centrální části Evropy a rozpíná se na okraji Moravské brány, která vždy byla spojujícím místem severní a jižní evropské civilizace. Městem protékají dvě řeky Svatka a Svitava. Na severozápadě města vytváří řeka Svatka rekreační nádrž – Brněnskou přehradu. Brno je krajským městem Jihomoravského kraje a je centrem české justice, průmyslu a obchodu a je také významným univerzitním, kulturním, historickým a společenským místem Moravy.<sup>66</sup>



Obr. č. 3 – Poloha města Brna (zdroj: [www.wikipedia.cz](http://www.wikipedia.cz))

---

<sup>66</sup> Charakteristika okresu Brno. ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD [online]. 2014 [cit. 2015-09-09]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/xb/charakteristika\\_okresu\\_brno\\_mesto](https://www.czso.cz/csu/xb/charakteristika_okresu_brno_mesto)

### 5.2.1 Základní informace o Brně

Tab. č. 2 – Základní informace o Brně

<b>Rozloha:</b>	230,2 km <sup>2</sup>
<b>Počet obyvatel:</b>	378 327
<b>Zeměpisná poloha:</b>	(střed města) 49° 12' severní šířky, 16° 34' východní délky
<b>Nadmořská výška:</b>	průměrná 307 m n. m.
<b>Podnebí:</b>	průměrná roční teplota 9,4° C
<b>Hlavní řeka:</b>	Svratka a Svitava
<b>Historické jádro:</b>	Staré Brno
<b>Založení města:</b>	v 10. století

*Zdroj: Vlastní zpracování, podle informací [www.brno.cz](http://www.brno.cz)*

### 5.2.2 Historie Brna

Kolem roku 1000 vznikla osada u brodu přes řeku Svratku, kde se rozkládá nynější Staré Brno a dala městu jeho název. V 11. století byl založen břetislavský hrad, kde se v předhradí začali vyvíjet české trhové vsi.

Od 13. století přicházeli cizí kolonisté, kteří se usadili kolem Dolního města (dnešní náměstí Svobody a ulice Masarykovy). V roce 1246 udělil český král Václav I. Brnu větší a menší privilegium, které bylo základem pro právní oporu a rozvoj města. Město se ohradilo hradbami s pěti branami (Měnínskou, Židovskou, Starobrněnskou, Veselou a Běhounskou), byly vystavěny kostely (sv. Jakuba, sv. Petra) a množství klášterů. Brno získalo statut města. Koncem 13. století byl hrad Špilberk přestavěn do gotické podoby.

Ve 14. století vzrůstal politický i hospodářský význam města a Brno se stalo sídlem moravských markrabat a konaly se zde moravské zemské sněmy. V čele města stál rychtář a městská rada dvanácti konšelů.

Během 15. století v době husitských válek se město přiklonilo ke králi Zikmundovi a husité jej v roce 1428 a 1430 marně obléhali. Právě kvůli těmto neustálým potyčkám, stagnoval vývoj města i růst počtu obyvatel následujících 200 let.

V polovině 16. století se Brno začalo přiklánět k protestantismu, jehož stoupenci získali převahu v městské radě. Tímto počínáním do města přibýly nové katolické řády a velký vliv získali zejména jezuité a kapucíni. V roce 1619 se město přidalo ke stavovskému povstání, za což bylo potrestáno. Roku 1643 a 1645 se jako jediné město na Moravě ubránilo dlouhodobému obléhání švédských vojsk. Město bylo za své zásluhy odměněno novými privilegii. Během třicetileté války se Brno stalo jediným hlavním městem Moravy a od roku 1641 zde byly trvale uloženy Zemské desky pro Moravu. Po třicetileté válce se stalo město nedobytnou barokní pevností. Založením biskupství v roce 1777 se podtrhlo postavení Brna jako města.

V 18. století dochází k rozvoji průmyslu a obchodu, který pokračuje i v následujícím století. Soustřeďuje se zde zejména textilní a strojírenský průmysl a rychle jsou zaváděny nejnovější technologie. V roce 1839 do Brna přijíždí první vlak a s rozvojem průmyslu rostou předměstí a město ztrácí charakter pevnosti stejně jako Špilberk, ze kterého se stalo vyhlášené vězení. Postupně se bourají hradby, které jsou nahrazovány budovami a zelenými plochami, vytvářející tak nový městský okruh. Roku 1850 bylo k městu připojeno 32 okolních obcí, takže počet obyvatel vzrostl na 46 tisíc. Vznikaly gymnázia, reálky i vysoké školy (roku 1873 německá technika, 1899 česká technika).

Na přelomu 19. a 20. století vrcholí rozpory mezi německým a českým obyvatelstvem, ale převaha Němců končí až v roce 1919. V tomto roce byla též založena Masarykova univerzita a též Mendelova zemědělská a lesnická univerzita. V období První republiky stoupl počet obyvatel na téměř 300 tisíc. V době před II. světovou válkou se stupňovaly rozpory mezi českým a německým obyvatelstvem. Definitivní řešení však přinesl až následný odsun Němců na konci této války. Druhá světová válka způsobila městu značné škody a následující období komunistické vlády přineslo Brnu hospodářskou i politickou stagnaci. Nový impuls přišel až s pádem komunistického totalitního režimu v roce 1989.<sup>67 68</sup>

Rozloha města se na současný stav zvětšovala postupným připojováním předměstských obcí. V roce 1919 vzniklo tzv. Velké Brno připojením 23 předměstských obcí, v roce 1944 byla

---

<sup>67</sup> Brno. *Atlas Česka* [online]. 2015 [cit. 2015-09-09]. Dostupné z: <http://www.atlasceska.cz/jihomoravsky-kraj/brno/>

<sup>68</sup> Historie města Brna. *GO to BRNO* [online]. 2015 [cit. 2015-09-09]. Dostupné z: <http://www.gotobrna.cz/historie-mesta-brna/t1077>

k Brnu připojen Líšeň, v roce 1960 Bystrc a v letech 1961 až 1980 bylo připojeno dalších 11 obcí. Městské části v dnešní podobě vznikly v roce 1990.<sup>69</sup>

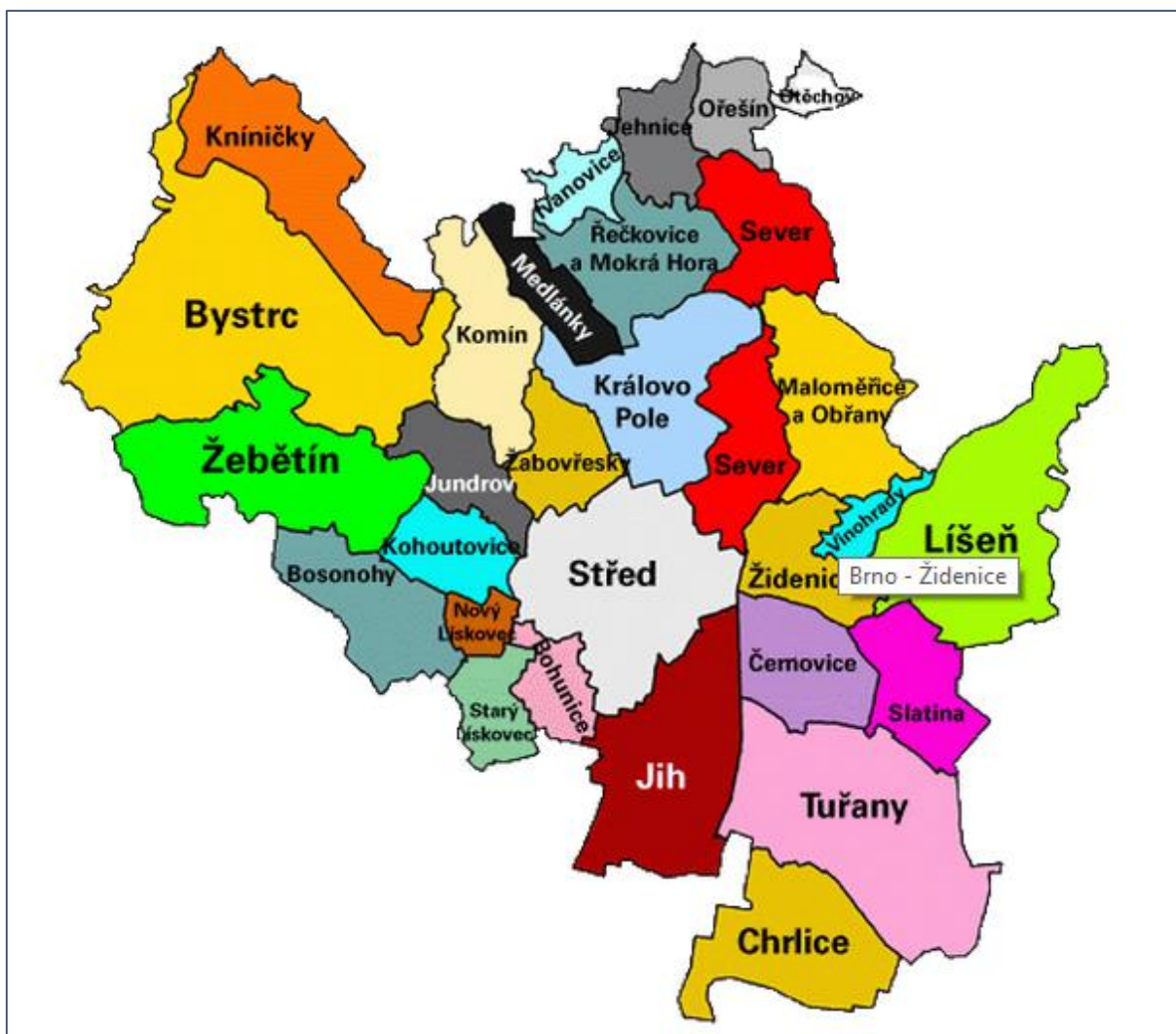
### **5.2.3 Územní a správní členění města Brna**

Město Brno je statutární město s magistrátem členící se na 29 městských částí. V čele města stojí primátor a zastupitelstvo. Dalším orgánem je sněm starostů, jehož členy jsou starostové jednotlivých brněnských městských částí. Brno tvoří okres Brno-město a je městem s rozšířenou působností pouze pro vlastní území. Výkonným orgánem samostatné působnosti na úrovni města je jedenáctičlenná Rada města Brna.<sup>70</sup>

---

<sup>69</sup> Charakteristika okresu Brno. *ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD* [online]. 2014 [cit. 2015-09-09]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/xb/charakteristika\\_okresu\\_brno\\_mesto](https://www.czso.cz/csu/xb/charakteristika_okresu_brno_mesto)

<sup>70</sup> Schéma řízení statutárního města Brna a Magistrátu města Brna. *Brno* [online]. 2015 [cit. 2015-09-09]. Dostupné z: <http://www.brno.cz/sprava-mesta/magistrat-mesta-brna/>



Obr. č. 5 – Mapa městských částí města Brna (zdroj: [www.bрно.cz](http://www.bрно.cz))

## 5.2.4 Doprava města Brna

Svou polohou patří Brno k územím se značnou intenzitou dopravy.

### Silniční doprava

Brno leží na dvou významných mezinárodních dálnicích, dálnice D1 Praha – Brno – Ostrava – Polsko (ve výstavbě) a dálnice D2 Brno – Bratislava, které jsou součástí transevropské dálniční sítě. Kousek za Brnem začíná rychlostní silnice R52 směrem na Vídeň.<sup>71</sup>

<sup>71</sup> Charakteristika okresu Brno. ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD [online]. 2014 [cit. 2015-09-09]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/xb/charakteristika\\_okresu\\_bрно\\_mesto](https://www.czso.cz/csu/xb/charakteristika_okresu_bрно_mesto)



## **Železniční doprava**

Mezinárodně protíná Brno železniční trasa Balkán – Budapešť – Brno – Praha – Berlín – Skandinávie.<sup>72</sup>

## **Letecká doprava**

Na území Brna městské části Tuřany leží mezinárodní letiště, které splňuje požadavky na celoroční provoz všech typů letadel. Osobní doprava na tomto letišti zažívá v posledních letech velký nárůst.<sup>73</sup>

## **Vodní doprava**

Lodní doprava je provozována na Brněnské přehradě a má pouze rekreační charakter.

## **Městská hromadná doprava**

Tvoří ji rozsáhlý systém tvořený 12 linkami tramvají, 13 linek trolejbusu a necelých 40 denních a 11 nočních linek městských autobusů. Provozovatelem je Dopravní podnik města Brna a tato síť je zapojena do Integrovaného dopravního systému Jihomoravského kraje.<sup>74</sup>

---

<sup>72</sup> Charakteristika okresu Brno. *ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD* [online]. 2014 [cit. 2015-09-09]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/xb/charakteristika\\_okresu\\_brno\\_mesto](https://www.czso.cz/csu/xb/charakteristika_okresu_brno_mesto)

<sup>73</sup> *Brno airport: O letišti* [online]. 2012 [cit. 2015-09-09]. Dostupné z: <http://www.bruno-airport.cz/letiste/o-letisti/>

<sup>74</sup> Charakteristika okresu Brno. *ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD* [online]. 2014 [cit. 2015-09-09]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/xb/charakteristika\\_okresu\\_brno\\_mesto](https://www.czso.cz/csu/xb/charakteristika_okresu_brno_mesto)

## 6 PRŮZKUM POROVNÁVANÝCH BYTŮ

Pro srovnání Prahy a Brna jsem se rozhodla rozčlenit tyto města na dvě stejné oblasti z hlediska polohy vzhledem k historickému jádru města. Tyto oblasti bych rozdělila na dva okruhy:

- historické městské části ležící svou polohou přímo ve středu města
- přímo navazující městské části na historické jádro města (širší centrum)

Město Praha:

I. oblast – Hradčany, Malá strana, Josefov, Staré Město, Nové Město, Vyšehrad

II. oblast – Střešovice, Dejvice, Bubeneč, Holešovice, Karlín, Žižkov, Strašnice, Vršovice, Nusle, Podolí, Smíchov, Břevnov

Město Brno:

I. oblast – Staré Brno, Město Brno, Veveří,

II. oblast – Černá pole, Zábrdovice, Trnitá, Štýřice, Pisárky, Stránice, Žabovřesky, Královo pole, Ponava

Pro lepší orientaci jsem vyznačila tyto oblasti do mapy městských částí Prahy i Brna viz níže.

K průzkumu porovnávaných oblastí jsem vytvořila databázi bytů v kategoriích 1+1 a 1+kk, 2+1 a 2+kk, 3+1 a 3+kk. V každé kategorii jsem uvedla 12 – 15 vzorků, které jsou přibližně podobné technickým stavem, příslušenstvím i vybavením.

Informace jsem čerpala z dotazníků, který jsem vytvořila pomocí on-line stránek [www.survia.cz](http://www.survia.cz) (příloha č. 1) a také pomocí realitní kanceláře CENTURY 21 Ideal v Praze. Tyto informace jsou v podobě realizovaných nájmu. Dále jsem doplnila chybějící vzorky nabídkovými cenami nájmu z realitního serveru [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz). Mapy jsem převzala ze serveru [mapy.cz](http://mapy.cz).

Všechny vzorky jsou zpracovány v přehledných tabulkách, ke každému bytu přísluší polohová mapka a jsou upraveny koeficienty:

- koeficient úpravy nabídkové ceny K1 (skutečné nájemné bývá o 5 až 7 % nižší oproti nabídkové ceně)
- koeficient úpravy K2 (ceny za zařízený byt sníženy o 1 až 2 %, popřípadě ponížení o 10% pokud k bytu náleží parkovací stání)

Při určení výše nájmu jsem postupovala dle již uvedeného nařízení vlády č. 453/2013 Sb. (ze dne 11. 12. 2013) v kapitole 1.3.4 Stanovení srovnatelného nájemného.

Dle § 6 odst. 2 b):

Jako interval rozdělení jednotlivých srovnatelných nájemných bez krajních hodnot, to je vyloučením 1/6 hodnot na spodním a 1/6 hodnot na horním okraji rozdělení při jejich počtu 12 až 30.



[illegible]

## 6.1 PRAHA – I. OBLAST

### 6.1.1 Byty 1+kk. 1+1

#### Byt č. 1, Praha 1 – Staré Město, 1+kk

Ulice: Týn

Cena: 16 200 Kč

Plocha: 47 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena realizovaná, realitní kancelář  
CENTURY 21 Ideal

Popis: Dům je situovaný v centru města. Byt se nachází ve 2. podlaží tohoto cihlového domu bez výtahu. Technický stav bytu je dobrý a pronajímá se nezařízený.



#### Byt č. 2, Praha 1 – Nové Město, 1+1

Ulice: Ostrovní

Cena: 15 000 Kč

Plocha: 42 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Popis: Byt je po částečné rekonstrukci a nachází se ve 4/6 podlaží cihlového domu. Okna a balkon jsou orientovány do vnitrobloku. Byt se pronajímá jako nevybavený. Z domu je dobrá dostupnost na MHD.



#### Byt č. 3, Praha 1 – Nové Město, 1+kk

Ulice: Na Poříčí

Cena: 19 000 Kč

Plocha: 50 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Popis: Byt je zcela zrekonstruovaný (nové podlahy, nová kuchyňská linka včetně spotřebičů, nové koupelna i WC). Nachází se ve 4/5 podlaží s výtahem a orientací oken do vnitrobloku. Součástí bytu je terasa. Byt se pronajímá jako nevybavený a je zde možnost 2 parkovacích míst.



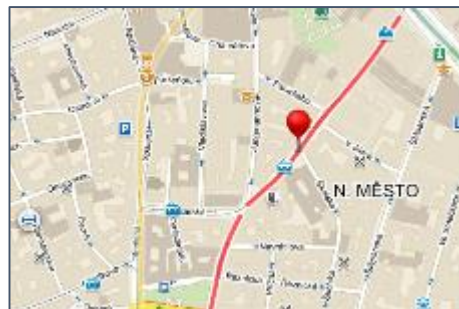
**Byt č. 4, Praha 1 – Nové Město, 1+1**

Ulice: Vodičkova

Cena: 12 000 Kč

Plocha: 37 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena realizovaná, realitní kancelář  
CENTURY 21 Ideal



Popis: Byt se nachází v 2/5 podlaží bez výtahu v cihlovém domě. Stav bytu je dobrý a byt se pronajímá plně vybavený. Velmi dobrá dostupnost na MHD. V okolí je veškerá občanská vybavenost.

**Byt č. 5, Praha 2 – Nové Město, 1+kk**

Ulice: Na zbořenci

Cena: 8 500 Kč

Plocha: 23 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)



Popis: Byt je umístěn ve 4/4 podlaží s výtahem v cihlovém domě s velmi dobrou dostupností MHD. Okna bytu jsou orientovány do vnitrobloku a pronajímá se částečně vybavený

**Byt č. 6 Praha 1 – Malá strana, 1+kk**

Ulice: U Zlaté studně

Cena: 8 600 Kč

Plocha: 30 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena realizovaná, dotazník -  
nájemce



Popis: Pronajímáný byt je v dobrém stavu. Nachází se v 2/4 podlaží bez výtahu v cihlovém domě. Orientace hlavního pokoje je do ulice na jihovýchod. Pronajímá se nevybavený. Okolí je velmi klidná a tichá lokalita a je zde veškerá občanská vybavenost.



**Byt č. 7 Praha 1 – Nové město, 1+kk**

Ulice: Žitná

Cena: 12 000 Kč

Plocha: 36 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Popis: Byt je situován v 5/5 podlaží cihlového domu s výtahem. Byt je v dobrém technickém stavu (podlahy z keramické dlažby a parkety, topení akumulární kamna, v pokoji je klimatizace) a pronajímá se nezařízený. Dobrá dostupnost MHD.

**Byt č. 8 Praha 1 – Nové Město, 1+1**

Ulice: Opletalova

Cena: 14 000 Kč

Plocha: 42 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Popis: Byt po celkové rekonstrukci situovaný v 2/2 podlaží cihlového domu bez výtahu. Okna jsou orientována do ulice. Byt se pronajímá nezařízený. V blízkém okolí veškerá občanská vybavenost.

**Byt č. 9 Praha 2 – Nové Město, 1+kk**

Ulice: Podskalská

Cena: 8 900 Kč

Plocha: 32 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena realizovaná, dotazník - nájemce

Popis: Byt se nachází v 1/5 podlaží cihlového domu po celkové rekonstrukci a je tedy ve velmi dobrém technickém stavu. Pronajímá se částečně vybavený. Je zde velmi dobrá dostupnost MHD.





### **Byt č. 10 Praha 2 – Vyšehrad, 1+kk**

Ulice: Neklanova

Cena: 14 000 Kč

Plocha: 50 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)



Popis: Byt ve velmi dobrém technickém stavu se nachází v 3. podlaží novostavby. V bytě je ústřední vytápění a k bytu náleží garážové stání. Velmi dobrá městská dopravní dostupnost.

### **Byt č. 11 Praha 1 – Malá Strana, 1+1**

Ulice: Mostecká

Cena: 16 700 Kč

Plocha: 55 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena realizovaná, realitní kancelář  
CENTURY 21 Ideal



Popis: Byt se nachází v památkově chráněné budově v 2/4 podlaží. K bytu náleží balkón a 1 parkovací místo. Pronajímá se jako vybavený. V okolí veškerá občanská vybavenost. Je zde velmi dobrá dostupnost MHD.

### **Byt č. 12 Praha 1 – Staré Město, 1+1**

Ulice: Dlouhá

Cena: 8 800 Kč

Plocha: 20 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena realizovaná, realitní kancelář  
CENTURY 21 Ideal



Popis: Pronajímáný byt s balkónem nacházející se ve 4. podlaží udržovaného cihlového domu bez výtahu. Pronajímá se kompletně zařízený v dobrém technickém stavu. Velmi dobrá občanská vybavenost a dopravní dostupnost v okolí domu.

Tab. č. 3 – Porovnání databáze bytů 1+1, 1+kk v I. oblasti města Prahy

Číslo bytu	Dispozice	Plocha (m²)	Adresa	Umístění v domě	Výtah	Technický stav bytu (velmi dobrý, dobrý)	Vybavení (ano, ne, částečně)	Balkón, lodžie, terasa, sklep, parkovací stání	Realizovaná cena (Kč/měsíc)	Požadovaná cena (Kč/měsíc)	Koeficient úpravy K1	Koeficient úpravy K2	Cena po úpravě (Kč/měsíc)	Konečná cena (Kč/m²/měsíc)
1	1+kk	47	Týn	2	N	D	N	-	16 200		1,00	1,00	16 200	344,68
2	1+1	42	Ostrovní	4	-	VD	N	-		15 000	0,95	1,00	14 250	339,29
3	1+kk	50	Na Poříčí	4	A	VD	N	T,PS		19 000	0,95	0,90	16 245	324,90
4	1+1	37	Vodičkova	2	N	D	A	-	12 000		1,00	0,98	11 760	317,84
5	1+kk	23	Na Zbořenci	4	A	D	Č	-		8 500	0,95	0,98	7 914	344,07
6	1+kk	30	U Zlaté studně	2	N	D	N	-	8 600		1,00	1,00	8 600	286,67
7	1+kk	36	Žitná	5	A	D	N	-		12 000	0,95	1,00	11 400	316,67
8	1+1	42	Opletalova	2	N	VD	N	-		14 000	0,95	1,00	13 300	316,67
9	1+kk	32	Podskalská	1	-	VD	Č	-	8 900		1,00	0,98	8 722	272,56
10	1+kk	50	Neklanova	3	-	VD	N	PS		14 000	0,95	0,90	11 970	239,40
11	1+1	55	Mostecká	2	-	D	A	B,PS	16 700		1,00	0,88	14 696	267,20
12	1+1	20	Dlouhá	4	N	D	A	B	8 800		1,00	0,98	8 624	431,20

Zdroj: Vlastní zpracování

Tab. č. 4 – Stanovení srovnatelného nájemného bytů 1+1, 1+kk v I. oblasti města Prahy

Číslo bytu	Konečná cena (Kč/m²/měsíc)	Nejnižší nájemné (Kč/m²/měsíc)	Nejvyšší nájemné (Kč/m²/měsíc)	Střední hodnoty (Kč/m²/měsíc)
1	344,68		344,68	
2	339,29			339,29
3	324,90			324,90
4	317,84			317,84
5	344,07			344,07
6	286,67			286,67
7	316,67			316,67
8	316,67			316,67
9	272,56	267,20		
10	239,40	239,40		
11	267,20			267,20
12	431,20		431,20	

Zdroj: Vlastní zpracování

Rozmezí nájemného z databáze bytů 1+1 a 1+kk bytů při průměrné podlahové ploše  
39,38 m<sup>2</sup> v I. oblasti Prahy se pohybuje v rozmezí:

**od 267,20 do 344,07 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc.**

### 6.1.2 Byty 2+kk, 2+1

#### Byt č. 13 Praha 2 – Malá Strana, 2+1

Ulice: Karmelitská

Cena: 22 000 Kč

Plocha: 110 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Popis: Byt po celkové rekonstrukci situovaný ve 3. podlaží v historickém bytovém domě bez výtahu. Pronajímá se nevybavený. Velmi dobrá dostupnost MHD.



#### Byt č. 14 Praha 1 – Josefov, 2+1

Ulice: Elišky Krásnohorské

Cena: 18 500 Kč

Plocha: 70 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Popis: Byt se nachází ve 4/7 podlaží v cihlovém domě s výtahem. V dobrém technickém stavu s balkónem. Pronajímá se nevybavený. Velmi dobrá docházková dostupnost městské dopravy.



#### Byt č. 15 Praha 2 – Nové Město, 2+kk

Ulice: Vyšehradská

Cena: 11 000 Kč

Plocha: 70 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena realizovaná, dotazník - nájemce

Popis: Pronájem bytu v 5/6 podlaží v cihlovém domě s výtahem. Byt je v dobrém technickém stavu a pronajímá se zařízený. V okolí je velmi dobrá občanská vybavenost.



### **Byt č. 16 Praha 1 – Staré Město, 2+kk**

Ulice: Bílkova

Cena: 20 000 Kč

Plocha: 57 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Popis: Byt v dobrém technickém stavu situovaný v 3. podlaží v cihlovém domě s výtahem. Pronajímá se jako vybavený. Okna pokojů jsou orientovány do ulice. K bytu přísluší balkón a sklep.



### **Byt č. 17 Praha 1 – Malá strana, 2+1**

Ulice: Všehrdova

Cena: 19 900 Kč

Plocha: 90 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena realizovaná, realitní kancelář CENTURY 21 Ideal

Popis: Byt po rekonstrukci nacházející se v 1/5. podlaží cihlového domu. Byt je v dobrém technickém stavu a pronajímá se jako vybavený. Velmi dobrá dopravní dostupnost MHD s veškerou občanskou vybaveností v okolí.



### **Byt č. 18 Praha 2 – Vyšehrad, 2+1**

Ulice: Neklanova

Cena: 10 000 Kč

Plocha: 43 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena realizovaná, dotazník - nájemce

Popis: Byt se nachází v 3/5 podlaží v cihlovém domě bez výtahu. Byt se pronajímá vybavený a je v dobrém technickém stavu s orientací oken do vnitrobloku. Velmi dobrá pěší dostupnost městské dopravy.



**Byt č. 19 Praha 1 – Staré Město, 2+1**

Ulice: Havelská

Cena: 10 800 Kč

Plocha: 50 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Popis: Nevybavený byt se nachází v 2. podlaží cihlového domu po rekonstrukci. K bytu náleží garáž. Byt je v dobrém technickém stavu. Byt je v dobré docházkové dostupnosti MHD.

**Byt č. 20 Praha 1 – Nové Město, 2+kk**

Ulice: Ve Smečkách

Cena: 15 500 Kč

Plocha: 72 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena realizovaná, realitní kancelář  
CENTURY 21 Ideal

Popis: Byt je situován ve 4/6 podlaží cihlového domu s výtahem. Technický stav bytu je dobrý a pronajímá se jako nezařízený. Okny je orientovaný na ulici. V okolí je veškerá občanská vybavenost.

**Byt č. 21 Praha 2 – Nové Město, 2+kk**

Ulice: Lublaňská

Cena: 15 000 Kč

Plocha: 65 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena realizovaná, realitní kancelář  
CENTURY 21 Ideal

Popis: Zcela zrekonstruovaný byt se nachází v 2. podlaží cihlového domu s výtahem. Byt se pronajímá vybavený. V okolí je veškerá občanská vybavenost a z domu je velmi dobrá dostupnost MHD.





**Byt č. 22 Praha 1 – Staré Město, 2+kk**

Ulice: U milosrdných

Cena: 16 900 Kč

Plocha: 47 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Popis: Byt se nachází v 5. podlaží cihlového domu s výtahem. Byt je zrekonstruovaný a plně vybavený. Okna jsou orientována do vnitrobloku. Dům je v dobré docházkové dostupnosti MHD.

**Byt č. 23 Praha 1 – Nové Město, 2+kk**

Ulice: Senovážné náměstí

Cena: 30 000 Kč

Plocha: 89 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Popis: Byt je situovaný v 6. podlaží cihlového domu s výtahem. Technický stav bytu je dobrý a k bytu přísluší balkon. Pronajímá se jako vybavený s možností 1 parkovacího místa.

**Byt č. 24 Praha 1 – Malá Strana, 2+1**

Ulice: Lázeňská

Cena: 20 000 Kč

Plocha: 60 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Popis: Byt se nachází ve 2/6 podlaží historického cihlového domu bez výtahu. Celkově zrekonstruovaný byt (podlahy dubové parkety a dlažba, nová kuchyňská linka, nová koupelna a WC) se pronajímá nevybavený. Tramvajová zastávka před domem.



Tab. č. 5 – Porovnání databáze bytů 2+1, 2+kk v I. oblasti města Prahy

Číslo bytu	Dispozice	Plocha (m²)	Adresa	Umístění v domě	Výtah	Technický stav bytu (velmi dobrý, dobrý)	Vybavení (ano, ne, částečně)	Balkón, lodžie, terasa, sklep, parkovací stání	Realizovaná cena (Kč/měsíc)	Požadovaná cena (Kč/měsíc)	Koeficient úpravy K1	Koeficient úpravy K2	Cena po úpravě (Kč/měsíc)	Konečná cena (Kč/m²/měsíc)
13	2+1	110	Karmelitská	3	N	VD	N	-		22 000	0,95	1,00	20 900	190,00
14	2+1	42	Elišky Krásnohorské	4	A	D	N	-		18 500	0,95	1,00	17 575	418,45
15	2+kk	70	Vyšehradská	5	A	D	A	-	11 000		1,00	0,98	10 780	154,00
16	2+kk	57	Bílková	3	A	D	A	-		20 000	0,95	0,98	18 620	326,67
17	2+1	90	Všehrdova	1	-	VD	A	-	19 900		1,00	0,98	19 502	216,69
18	2+1	43	Neklanova	3	N	D	A	-	10 000		1,00	0,98	9 800	227,91
19	2+1	50	Havelská	2	-	D	N	PS		10 800	0,95	0,90	9 234	184,68
20	2+kk	72	Ve Smečkách	4	A	D	N	-	15 500		1,00	1,00	15 500	215,28
21	2+kk	65	Lublaňská	2	A	VD	A	-	15 000		1,00	0,98	14 700	226,15
22	2+kk	47	U milosrdných	5	A	VD	A	-		16 900	0,95	0,98	15 734	334,76
23	2+kk	89	Senovážné náměstí	6	A	D	A	B		30 000	0,95	0,98	27 930	313,82
24	2+1	111	Lázeňská	2	N	VD	N	-		20 000	0,95	1,00	19 000	171,17

Zdroj: Vlastní zpracování

Tab. č. 6 – Stanovení srovnatelného nájemného bytů 2+1, 2+kk v I. oblasti města Prahy

Číslo bytu	Konečná cena (Kč/m²/měsíc)	Nejnižší nájemné (Kč/m²/měsíc)	Nejvyšší nájemné (Kč/m²/měsíc)	Střední hodnoty (Kč/m²/měsíc)
13	190,00			190,00
14	418,45		418,45	
15	154,00	154,00		
16	326,67			326,67
17	216,69			216,69
18	227,91			227,91
19	184,68			184,68
20	215,28			215,28
21	226,15			226,15
22	334,76		334,76	
23	313,82			313,82
24	171,17	171,17		

Zdroj: Vlastní zpracování



Rozmezí nájemného z databáze bytů 2+1 a 2+kk bytů při průměrné podlahové ploše  
72,00 m<sup>2</sup> v I. oblasti Prahy se pohybuje v rozmezí:

**od 184,68 do 326,67 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc.**

### 6.1.3 Byty 3+kk, 3+1

#### Byt č. 25 Praha 1 – Malá Strana, 3+1

Ulice: Tomášská

Cena: 56 000 Kč

Plocha: 155 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Popis: Nově zrekonstruovaný byt ve 4. podlaží cihlového domu s výtahem. Byt je ve velmi dobrém technickém stavu plně klimatizovaný a pronajímá se jako plně vybavený. K bytu přísluší balkon a rezidenční parkování na ulici.



#### Byt č. 26 Praha 1 – Nové Město, 3+kk

Ulice: Masarykovo nábřeží

Cena: 27 000 Kč

Plocha: 91 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Popis: Pronajímáný byt se nachází v 3/5 podlaží v cihlovém domě. Byt je zcela zrekonstruovaný s okny v pokojích orientovanými do vnitrobloku. K bytu náleží garážové stání a balkon.



#### Byt č. 27 Praha 1 – Josefov, 3+kk

Ulice: Elišky Krásnohorské

Cena: 46 000 Kč

Plocha: 98 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Popis: Kompletně zařízený byt 3+kk s balkonem situovaný v 2. podlaží cihlového domu s výtahem. Byt je ve velmi dobrém technickém stavu a náleží k němu balkon. Stanice metra je 5 minut od domu. V okolí je veškerá občanská vybavenost.



**Byt č. 28 Praha 2 – Nové Město, 3+kk**

Ulice: Ječná

Cena: 38 000 Kč

Plocha: 100 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Popis: Byt je ve 3/6 podlaží cihlového domu s výtahem. Technický stav bytu je dobrý a pronajímá se jako nezařízený. Dva pokoje jsou orientovány okny na jižní stranu a jeden na severní stranu. Zastávka tramvaje 2 minuty chůze od domu.

**Byt č. 29 Praha 1 – Josefov, 3+kk**

Ulice: Valentýnská

Cena: 25 000 Kč

Plocha: 85 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Popis: Podkrovní mezonetový byt se nachází v 6. podlaží cihlového domu s výtahem. Byt je ve velmi dobrém technickém stavu s terasou a pronajímá se jako celkově vybavený. Možnost garážového parkování. Velmi dobrá dostupnost MHD.

**Byt č. 30 Praha 1 – Malá Strana, 3+1**

Ulice: Vlašská

Cena: 25 000 Kč

Plocha: 120 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Popis: Byt po celkové rekonstrukci situovaný v 2/3 podlaží v historickém cihlovém domě bez výtahu. Pronajímá se jako nevybavený. Z domu je dobrá pěší dostupnost MHD.



**Byt č. 31 Praha 1 – Josefov, 3+1**

Ulice: Široká

Cena: 19 000 Kč

Plocha: 121 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena realizovaná, realitní kancelář  
CENTURY 21 Ideal



Popis: Byt se nachází v 4/6 podlaží cihlového domu bez výtahu. Byt je ve velmi dobrém technickém stavu a pronajímá se jako částečně zařízený. V blízkosti domu je stanice metra a tramvaje.

**Byt č. 32 Praha 2 – Nové Město, 3+kk**

Ulice: Wenzigova

Cena: 17 500 Kč

Plocha: 75 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)



Popis: Podkrovní zrekonstruovaný byt je situovaný v 5. podlaží cihlového domu s výtahem. Okna ložnic jsou situovány do vnitrobloku a byt se pronajímá jako nevybavený. V okolí domu je veškerá občanská vybavenost.

**Byt č. 33 Praha 2 – Staré Město, 3+kk**

Ulice: Liliová

Cena: 33 000 Kč

Plocha: 86 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)



Popis: Byt se nachází v 2/4 podlaží v novostavbě s výtahem. Byt je nově zrekonstruovaný a kompletně vybavený. Všechny pokoje jsou neprůchozí. Dobrá dostupnost MHD.

**Byt č. 34 Praha 2 – Vyšehrad, 3+1**

Ulice: Vratislavova

Cena: 12 500 Kč

Plocha: 70 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Popis: Byt je situován ve sníženém přízemí cihlového domu. Byt je po celkové rekonstrukci a okna jsou orientována do ulice (jsou zamřížovaná). Dva pokoje jsou průchozí a byt se pronajímá nevybavený.

**Byt č. 35 Praha 1 – Staré Město, 3+kk**

Ulice: Národní

Cena: 20 500 Kč

Plocha: 78 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Popis: Byt po celkové rekonstrukci se nachází v 3/5 podlaží cihlového domu s výtahem. Byt je po celkové rekonstrukci a je částečně vybavený. Orientace oken pokojů je do ulice a všechny jsou průchozí. Zastávka metra hned u domu.

**Byt č. 36 Praha 1 – Staré Město, 3+kk**

Ulice: Liliová

Cena: 23 800 Kč

Plocha: 93 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena realizovaná, realitní kancelář  
CENTURY 21 Ideal

Popis: Byt je situovaný v 5. podlaží v cihlovém domě. Byt je po celkové rekonstrukci tudíž ve velmi dobrém technickém stavu. Dva pokoje jsou orientovány do vnitrobloku a jeden na ulici. K bytu náleží 1 parkovací místo u domu. Dostupnost MHD je velmi dobrá.



Tab. č. 7 – Porovnání databáze bytů 3+1, 3+kk v I. oblasti města Prahy

Číslo bytu	Dispozice	Plocha (m²)	Adresa	Umístění v domě	Výtah	Technický stav bytu (velmi dobrý, dobrý)	Vybavení (ano, ne, částečně)	Balkón, lodžie, terasa, sklep, parkovací stání	Realizovaná cena (Kč/měsíc)	Požadovaná cena (Kč/měsíc)	Koeficient úpravy K1	Koeficient úpravy K2	Cena po úpravě (Kč/měsíc)	Konečná cena (Kč/m²/měsíc)
25	3+1	155	Tomášská	4	A	VD	A	B,PS		56 000	0,95	0,88	46 816	302,04
26	3+kk	91	Masarykovo nábřeží	3	-	VD	-	B,PS		27 000	0,95	0,90	23 085	253,68
27	3+kk	98	Elišky Krásnohorské	2	A	VD	A	B		46 000	0,95	0,98	42 826	437,00
28	3+kk	100	Ječná	3	A	D	N	-		38 000	0,95	1,00	36 100	361,00
29	3+kk	85	Valentýnská	6	A	VD	A	T		25 000	0,95	0,98	23 275	273,82
30	3+1	120	Vlašská	2	N	VD	N	-		25 000	0,95	1,00	23 750	197,92
31	3+1	121	Široká	4	N	VD	Č	-	19 000		1,00	0,98	18 620	153,88
32	3+kk	75	Wenzigova	5	A	VD	N	-		17 500	0,95	1,00	16 625	221,67
33	3+kk	86	Liliová	2	A	VD	A	-		33 000	0,95	0,98	30 723	357,24
34	3+1	70	Vratislavova	1	-	VD	N	-		12 500	0,95	1,00	11 875	169,64
35	3+kk	78	Národní	3	A	VD	Č	-		20 500	0,95	0,98	19 086	244,69
36	3+kk	93	Liliová	5	-	VD	-	PS	23 800		1,00	0,90	21 420	230,32

Zdroj: Vlastní zpracování

Tab. č. 8 - Stanovení srovnatelného nájemného bytů 3+1, 3+kk v I. oblasti města Prahy

Číslo bytu	Konečná cena (Kč/m²/měsíc)	Nejnižší nájemné (Kč/m²/měsíc)	Nejvyšší nájemné (Kč/m²/měsíc)	Střední hodnoty (Kč/m²/měsíc)
25	302,04			302,04
26	253,68			253,68
27	437,00		437,00	
28	361,00		361,00	
29	273,82			273,82
30	197,92			197,92
31	153,88	153,88		
32	221,67			221,67
33	357,24			357,24
34	169,64	169,64		
35	244,69			244,69
36	230,32			230,32

Zdroj: Vlastní zpracování

Rozmezí nájemného z databáze bytů 3+1 a 3+kk bytů při průměrné podlahové ploše  
97,88 m<sup>2</sup> v I. oblasti Prahy se pohybuje v rozmezí:

**od 197,92 do 357,24 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc.**



## 6.2 PRAHA – II. OBLAST

### 6.2.1 Byty 1+kk. 1+1

#### Byt č. 37 Praha 6 – Bubeneč, 1+kk

Ulice: náměstí Interbrigády

Cena: 7 500 Kč

Plocha: 32 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)



Popis: Byt se nachází v 7. nadzemním podlaží v cihlovém domě s výtahem. Byt prošel celkovou rekonstrukcí a pronajímá se jako nezařízený. V blízkosti domu zastávka MHD.

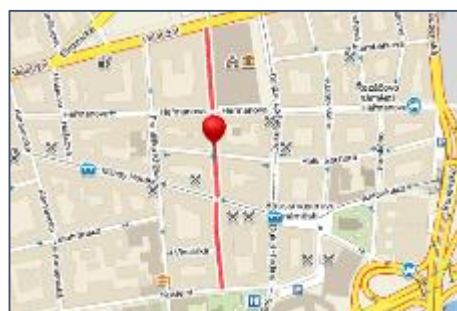
#### Byt č. 38 Praha 7 – Holešovice, 1+kk

Ulice: Veverkova

Cena: 6 900 Kč

Plocha: 27 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena realizovaná, dotazník - nájemce



Popis: Byt je umístěn v 6. podlaží cihlového domu s výtahem. Byt je v dobrém technickém stavu a pronajímá se zařízený. Velmi dobrá dostupnost MHD.

#### Byt č. 39 Praha 8 – Karlín, 1+1

Ulice: Pobřežní

Cena: 11 000 Kč

Plocha: 33 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)



Popis: Bytová jednotka je situována v 2. podlaží v cihlovém domě bez výtahu. Nově rekonstruovaný byt se pronajímá vybavený. V těsné blízkosti je zastávka městské dopravy.



**Byt č. 40 Praha 3 – Žižkov, 1+1**

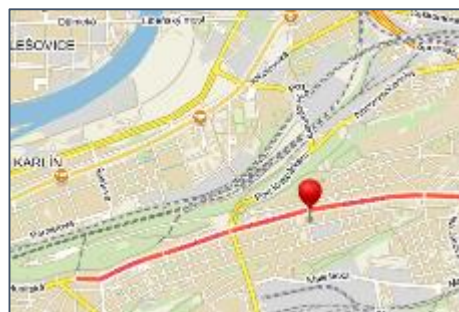
Ulice: Koněvova

Cena: 6 000 Kč

Plocha: 32 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena realizovaná, dotazník -  
nájemce

Popis: Byt je umístěn ve 4/5 podlaží cihlového domu. Technický stav bytu je dobrý a pronajímá se nevybavený. Z domu je dobrá docházková vzdálenost městské dopravy.

**Byt č. 41 Praha 2 – Vinohrady, 1+kk**

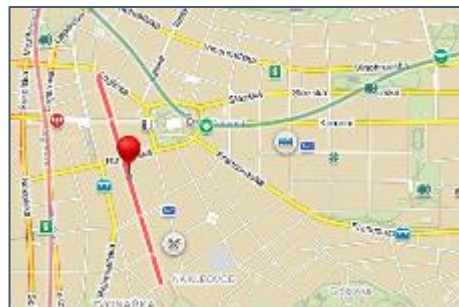
Ulice: Londýnská

Cena: 9 500 Kč

Plocha: 34 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena realizovaná, realitní kancelář  
CENTURY 21 Ideal

Popis: Rekonstruovaný byt se nachází 3/6 podlaží v cihlovém domě s výtahem. Byt se pronajímá nezařízený a je orientován do zahrady. V blízkosti stanice metra.

**Byt č. 42 Praha 4 – Nusle, 1+1**

Ulice: Mečislavova

Cena: 7 500 Kč

Plocha: 40 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Popis: Byt je umístěn ve 4. nadzemním podlaží cihlového domu bez výtahu. Byt je v dobrém technickém stavu a je částečně vybavený. V okolí domu je veškerá občanská vybavenost a dobrá dopravní dostupnost.



**Byt č. 43 Praha 4 – Podolí, 1+1**

Ulice: Podolská

Cena: 10 500 Kč

Plocha: 48 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena realizovaná, realitní kancelář  
CENTURY 21 Ideal

Popis: Bytová jednotka se nachází ve 3. podlaží cihlového domu s výtahem. Technický stav bytu je velmi dobrý a pronajímá se zařízený. Orientace bytu je do vnitrobloku. Z domu je dobrá docházková vzdálenost MHD.

**Byt č. 44 Praha 5 – Smíchov, 1+kk**

Ulice: Jeřabinová

Cena: 8 900 Kč

Plocha: 28 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena realizovaná, realitní kancelář  
CENTURY 21 Ideal

Popis: Bytová jednotka je situována ve 3 podlaží cihlové novostavby s výtahem. Byt je ve velmi dobrém technickém stavu a pronajímá se částečně vybavený. K bytu náleží balkon a garážová stání. Dobrá dostupnost MHD.

**Byt č. 45 Praha 6 – Břevnov, 1+1**

Ulice: Šultysova

Cena: 8 000 Kč

Plocha: 52 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Popis: Byt je umístěn v přízemí cihlového domu. Technický stav bytu je dobrý a pronajímá se zařízený. Byt je orientován do zahrady. Z domu je velmi dobrá docházková vzdálenost MHD.



**Byt č. 46 Praha 6 – Střešovice, 1+1**

Ulice: Bělohorská

Cena: 11 000 Kč

Plocha: 40 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)



Popis: Byt po celkové rekonstrukci se nachází ve 4. nadzemním podlaží v cihlovém domě. Byt je vybavený a orientovaný do ulice. V blízkosti domu zastávka MHD.

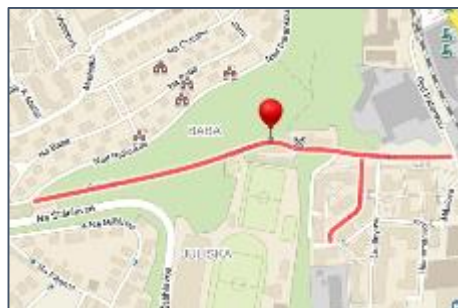
**Byt č. 47 Praha 6 – Dejvice, 1+1**

Ulice: Paťanka

Cena: 10 000 Kč

Plocha: 38 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)



Popis: Byt je situován v 1/5 podlaží cihlové novostavby. Bytová jednotka je částečně vybavená. Možnost parkování u domu. Dobrá dostupnost městské dopravy.

**Byt č. 48 Praha 10 – Vršovice, 1+kk**

Ulice: Tolstého

Cena: 7 800 Kč

Plocha: 27 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena realizovaná, dotazník - nájemce



Popis: Bytová jednotka se nachází ve 2. nadzemním podlaží cihlového domu s výtahem. Byt je v dobrém technickém stavu a pronajímá se nevybavený. K bytu přísluší balkon. Dobrá dostupnost MHD.

Tab. č. 9 - Porovnání databáze bytů 1+1, 1+kk v II. oblasti města Prahy

Číslo bytu	Dispozice	Plocha (m <sup>2</sup> )	Adresa	Umístění v domě	Výtah	Technický stav bytu (velmi dobrý, dobrý)	Vybavení (ano, ne, částičně)	Balkón, lodžie, terasa, sklep, parkovací stání	Realizovaná cena (Kč/měsíc)	Požadovaná cena (Kč/měsíc)	Koeficient úpravy K1	Koeficient úpravy K2	Cena po úpravě (Kč/měsíc)	Konečná cena (Kč/m <sup>2</sup> /měsíc)
37	1+kk	32	náměstí Interbrigády	7	A	VD	N	-		7 500	0,95	1,00	7 125	222,66
38	1+kk	27	Veverkova	6	A	D	A	-	6 900		1,00	0,98	6 762	250,44
39	1+1	33	Pobřežní	2	N	VD	A	-		11 000	0,95	0,98	10 241	310,33
40	1+1	32	Koněvova	4	-	D	N	-	6 000		1,00	1,00	6 000	187,50
41	1+kk	34	Londýnská	3	A	VD	N	-	9 500		1,00	1,00	9 500	279,41
42	1+1	40	Mečislavova	4	N	D	Č	-		7 500	0,95	0,98	6 983	174,56
43	1+1	48	Podolská	3	A	VD	A	-	10 500		1,00	0,98	10 290	214,38
44	1+kk	28	Jeřabinová	3	A	VD	Č	B,PS	8 900		1,00	0,88	7 832	279,71
45	1+1	52	Šultysova	1	-	D	A	-		8 000	0,95	0,98	7 448	143,23
46	1+1	40	Bělohorská	4	-	VD	-	-		11 000	0,95	1,00	10 450	261,25
47	1+1	38	Pařanka	1	-	VD	Č	PS		10 000	0,95	0,88	8 360	220,00
48	1+kk	27	Tolstého	2	A	D	N	B	7 800		1,00	1,00	7 800	288,89

Zdroj: Vlastní zpracování

Tab. č. 10 - Stanovení srovnatelného nájemného bytů 1+1, 1+kk v II. oblasti města Prahy

Číslo bytu	Konečná cena (Kč/m <sup>2</sup> /měsíc)	Nejnižší nájemné (Kč/m <sup>2</sup> /měsíc)	Nejvyšší nájemné (Kč/m <sup>2</sup> /měsíc)	Střední hodnoty (Kč/m <sup>2</sup> /měsíc)
37	222,66			222,66
38	250,44			250,44
39	310,33		310,33	
40	187,50			187,50
41	279,41			279,41
42	174,56	174,56		
43	214,38			214,38
44	279,71			279,71
45	143,23	143,23		
46	261,25			261,25
47	220,00			220,00
48	288,89		288,89	

Zdroj: Vlastní zpracování

Rozmezí nájemného z databáze bytů 1+1 a 1+kk bytů při průměrné podlahové ploše  
34,88 m<sup>2</sup> v II. oblasti Prahy se pohybuje v rozmezí:

**od 187,50 do 279,71 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc.**

### 6.2.2 Byty 2+kk, 2+1

#### Byt č. 49 Praha 6 – Bubeneč, 2+kk

Ulice: Rooseveltova

Cena: 14 000 Kč

Plocha: 47 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)



Popis: Byt se nachází v 1. podlaží v cihlovém domě s výtahem. Byt je ve velmi dobrém technickém stavu a pronajímá se nevybavený. Byt orientován do vnitrobloku. Z domu je dobrá dostupnost městské dopravy.

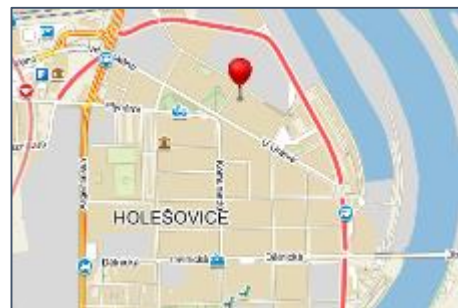
#### Byt č. 50 Praha 7 – Holešovice, 2+kk

Ulice: Jankovcova

Cena: 11 000 Kč

Plocha: 44 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)



Popis: Byt je umístěn v 1/5 podlaží cihlového domu s výtahem. Byt prošel rekonstrukcí a pronajímá se nevybavený. V okolí domu je dobrá občanská vybavenost a dopravní dostupnost.

#### Byt č. 51 Praha 8 – Karlín, 2+kk

Ulice: Vítkova

Cena: 10 000 Kč

Plocha: 45 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena realizovaná, realitní kancelář  
CENTURY 21 Ideal



Popis: Bytová jednotka je situována ve 3. nadzemním podlaží v cihlovém domě bez výtahu. Technický stav bytu je velmi dobrý a pronajímá se nevybavený. Velmi dobrá dostupnost MHD.



**Byt č. 52 Praha 3 – Žižkov, 2+1**

Ulice: Seifertova

Cena: 12 000 Kč

Plocha: 75 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Popis: Rekonstruovaný byt s balkónem je situován v 1/5 podlaží cihlového domu. Pokoje jsou průchozí a částečně zařízeny. Orientace pokojů do ulice. Velmi dobrá docházková vzdálenost městské dopravy.

**Byt č. 53 Praha 2 – Vinohrady, 2+kk**

Ulice: Pod Zvonařkou

Cena: 11 000 Kč

Plocha: 48 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena realizovaná, dotazník -  
nájemce

Popis: Byt je umístěn v 5. nadzemním podlaží v cihlovém domě s výtahem. Technický stav bytu je dobrý a pronajímá se nevybavený. Zastávka MHD u domu.

**Byt č. 54 Praha 4 – Nusle, 2+kk**

Ulice: 5. května

Cena: 9 000 Kč

Plocha: 50 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena realizovaná, dotazník -  
nájemce

Popis: Bytová jednotka se nachází ve 2/5 podlaží cihlového domu. Byt je zařízený a je v dobrém technickém stavu. K bytu přísluší balkon a parkovací místo u domu. Velmi dobrá dopravní dostupnost.



**Byt č. 55 Praha 4 – Podolí, 2+kk**

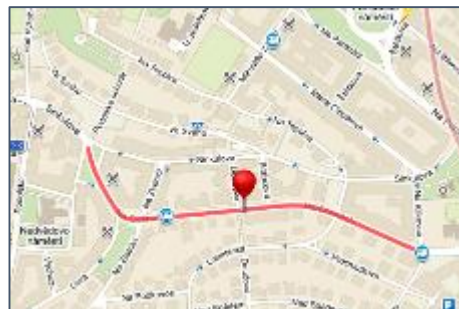
Ulice: Na dolínách

Cena: 8 000 Kč

Plocha: 38 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Popis: Byt je situován ve 2. podlaží cihlového domu. Byt prošel částečnou rekonstrukcí. Okna pokojů jsou orientovány do vnitrobloku. V okolí domu je veškerá občanská vybavenost a dobrá dopravní dostupnost.

**Byt č. 56 Praha 5 – Smíchov, 2+1**

Ulice: Pravoúhlá

Cena: 11 000 Kč

Plocha: 50 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Popis: Byt se nachází v přízemí cihlového domu. Byt je celkově rekonstruován a pronajímá se částečně vybavený. Z domu je dobrá docházková vzdálenost městské dopravy.

**Byt č. 57 Praha 6 – Břevnov, 2+1**

Ulice: Pod Královkou

Cena: 9 000 Kč

Plocha: 50 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena realizovaná, dotazník - nájemce

Popis: Rekonstruovaná bytová jednotka je situována ve 4. podlaží v cihlovém domě s výtahem. Pokoje bytu jsou neprůchozí a byt je nevybavený. K bytu přísluší sklep. Velmi dobrá dopravní dostupnost a kompletní občanská vybavenost v okolí domu.





**Byt č. 58 Praha 6 – Střešovice, 2+kk**

Ulice: Bělohorská

Cena: 11 500 Kč

Plocha: 45 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Popis: Byt po rekonstrukci se nachází v přízemí cihlového domu s výtahem. Byt se pronajímá nezařízený. V okolí domu je veškerá občanská vybavenost a dobrá dopravní dostupnost.

**Byt č. 59 Praha 6 – Dejvice, 2+kk**

Ulice: Eliášova

Cena: 13 000 Kč

Plocha: 46 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Popis: Byt je umístěn ve 3/5 podlaží cihlového domu bez výtahu. Byt prošel celkovou rekonstrukcí a je částečně vybavený. Z domu je velmi dobrá dopravní dostupnost.

**Byt č. 60 Praha 10 – Vršovice, 2+1**

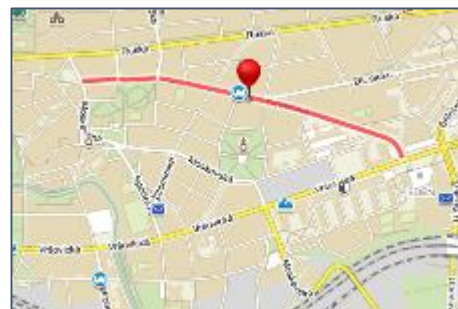
Ulice: Kodaňská

Cena: 9 000 Kč

Plocha: 75 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Popis: Byt je situován ve 2. nadzemním podlaží cihlového domu s výtahem. Byt je v dobrém technickém stavu a pronajímá se nevybavený. V okolí je veškerá občanská vybavenost a dobrá dostupnost MHD.



Tab. č. 11 - Porovnání databáze bytů 2+1, 2+kk v II. oblasti města Prahy

Číslo bytu	Dispozice	Plocha (m²)	Adresa	Umístění v domě	Výtah	Technický stav bytu (velmi dobrý, dobrý)	Vybavení (ano, ne, částečně)	Balkón, lodžie, terasa, sklep, parkovací stání	Realizovaná cena (Kč/měsíc)	Požadovaná cena (Kč/měsíc)	Koeficient úpravy K1	Koeficient úpravy K2	Cena po úpravě (Kč/měsíc)	Konečná cena (Kč/m²/měsíc)
49	2+kk	47	Rooseveltova	1	A	VD	N	-		14 000	0,95	1,00	13 300	282,98
50	2+kk	44	Jankovcova	1	A	VD	N	-		11 000	0,95	1,00	10 450	237,50
51	2+kk	45	Vítkova	3	N	VD	N	-	10 000		1,00	1,00	10 000	222,22
52	2+1	75	Seifertova	1	-	VD	Č	-		12 000	0,95	0,98	11 172	148,96
53	2+kk	48	Pod Zvonářkou	5	A	D	N	-	11 000		1,00	1,00	11 000	229,17
54	2+kk	50	5. května	2	-	D	A	B,PS	9 000		1,00	0,88	7 920	158,40
55	2+kk	38	Na dolínách	2	-	VD	-	-		8 000	0,95	1,00	7 600	200,00
56	2+1	50	Pravoúhlá	1	-	VD	Č	-		11 000	0,95	0,98	10 241	204,82
57	2+1	50	Pod Královkou	4	A	VD	N	S	9 000		1,00	1,00	9 000	180,00
58	2+kk	45	Bělohorská	1	A	VD	N	-		11 500	0,95	1,00	10 925	242,78
59	2+kk	46	Eliášova	3	N	VD	Č	-		13 000	0,95	0,98	12 103	263,11
60	2+1	75	Kodaňská	2	A	D	N	-		9 000	0,95	1,00	8 550	114,00

Zdroj: Vlastní zpracování

Tab. č. 12 - Stanovení srovnatelného nájemného bytů 2+1, 2+kk v II. oblasti města Prahy

Číslo bytu	Konečná cena (Kč/m²/měsíc)	Nejnižší nájemné (Kč/m²/měsíc)	Nejvyšší nájemné (Kč/m²/měsíc)	Střední hodnoty (Kč/m²/měsíc)
49	282,98		282,98	
50	237,50			237,50
51	222,22			222,22
52	148,96	148,96		
53	229,17			229,17
54	158,40			158,40
55	200,00			200,00
56	204,82			204,82
57	180,00			180,00
58	242,78			242,78
59	263,11		263,11	
60	114,00	114,00		

Zdroj: Vlastní zpracování

Rozmezí nájemného z databáze bytů 2+1 a 2+kk bytů při průměrné podlahové ploše 46,25 m<sup>2</sup> v II. oblasti Prahy se pohybuje v rozmezí:

**od 176,40 do 242,78 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc.**

### 6.2.3 Byty 3+kk, 3+1

#### Byt č. 61 Praha 6 – Bubeneč, 3+1

Ulice: Raisova

Cena: 22 000 Kč

Plocha: 116 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena realizovaná, realitní kancelář  
CENTURY 21 Ideal

Popis: Vybavený byt se nachází v 1/6 nadzemním podlaží v cihlovém domě s výtahem. Technický stav bytu je velmi dobrý. K bytu náleží sklep.



#### Byt č. 62 Praha 7 – Holešovice, 3+1

Ulice: Strojnická

Cena: 18 000 Kč

Plocha: 86 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Popis: Byt je umístěn ve 2. podlaží v cihlovém domě bez výtahu. Byt je po celkové rekonstrukci. Dva pokoje jsou průchozí, jeden neprůchozí. Zastávka městské dopravy v blízkosti domu.



#### Byt č. 63 Praha 8 – Karlín, 3+kk

Ulice: Křižíkova

Cena: 14 500 Kč

Plocha: 96 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Popis: Bytová jednotka se nachází v 5. podlaží cihlového domu. Byt je v dobrém technickém stavu s balkónem a pokoje jsou neprůchozí. K bytu přísluší parkovací místo. V okolí domu je dobrá občanská vybavenost.



**Byt č. 64 Praha 3 – Žižkov, 3+kk**

Ulice: Bořivojova

Cena: 15 900 Kč

Plocha: 54 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Popis: Částečně zařízený byt je situován ve 2. podlaží v cihlovém domě bez výtahu. Technický stav bytu je velmi dobrý. Dobrá dopravní dostupnost.

**Byt č. 65 Praha 2 – Vinohrady, 3+1**

Ulice: Francouzská

Cena: 21 000 Kč

Plocha: 100 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Popis: Bytová jednotka se nachází v 7. podlaží cihlového domu s výtahem. Byt je v dobrém technickém stavu a přísluší k němu dva balkóny a sklep. Pokoje jsou neprůchozí. V okolí je dobrá občanská vybavenost.

**Byt č. 66 Praha 4 – Nusle, 3+1**

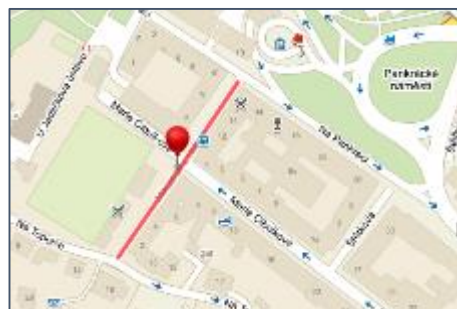
Ulice: Mikuláše z Husi

Cena: 14 000 Kč

Plocha: 80 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Popis: Byt po rekonstrukci je situován ve 2/6 podlaží cihlového domu s výtahem. K bytu náleží balkon, lodžie a sklep. Byt je částečně zařízený. Dobrá dostupnost MHD.



**Byt č. 67 Praha 4 – Podolí, 3+1**

Ulice: V rovinách

Cena: 13 000 Kč

Plocha: 80 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena realizovaná, realitní kancelář  
CENTURY 21 Ideal

Popis: Kompletně zařízený byt je umístěn ve 4 podlaží v cihlovém domě. Technický stav bytu je dobrý. Pokoje jsou neprůchozí. Z domu je dobrá docházková dostupnost městské dopravy.

**Byt č. 68 Praha 5 – Smíchov, 3+1**

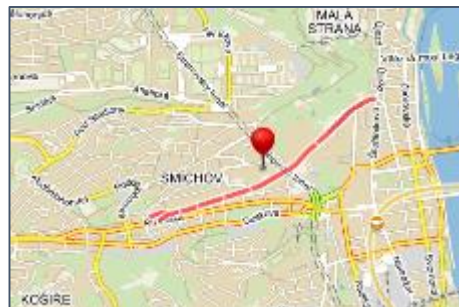
Ulice: Holečkova

Cena: 15 000 Kč

Plocha: 88 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Popis: Rekonstruovaný byt se nachází ve 3 nadzemním podlaží cihlového domu bez výtahu. Byt se pronajímá nevybavený a dva pokoje bytu jsou neprůchozí. Dobrá dostupnost městské dopravy.

**Byt č. 69 Praha 6 – Břevnov, 3+kk**

Ulice: Závěrka

Cena: 18 000 Kč

Plocha: 74 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Popis: Bytová jednotka s balkónem je umístěna ve 2. nadzemním podlaží v cihlovém domě s výtahem. Byt je v dobrém technickém stavu a pronajímá se vybavený. Z domu je dobrá pěší dostupnost MHD.





**Byt č. 70 Praha 6 – Střešovice, 3+kk**

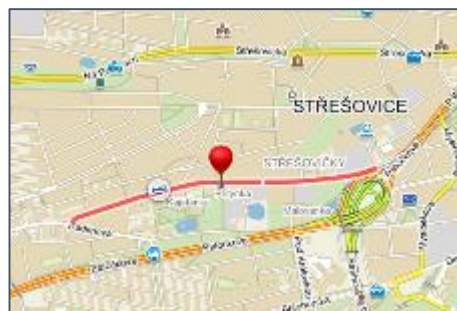
Ulice: Na Petynce

Cena: 14 500 Kč

Plocha: 76 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Popis: Byt se nachází v přízemí cihlového domu. Technický stav bytu je velmi dobrý a je částečně vybavený. Dva pokoje jsou neprůchozí. Dobrá dostupnost městské dopravy.

**Byt č. 71 Praha 6 – Dejvice, 3+1**

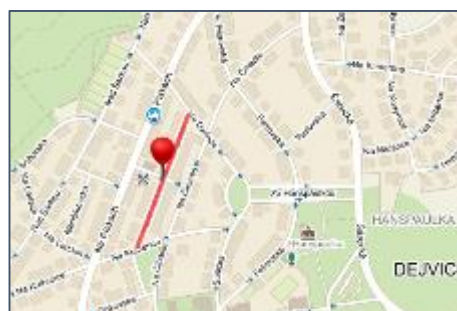
Ulice: Havlovská

Cena: 16 000 Kč

Plocha: 72 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Popis: Nově zrekonstruovaný byt je umístěn v podkroví cihlového domu. Bytová jednotka se pronajímá vybavená. Pokoje jsou neprůchozí. U domu zastávka MHD.

**Byt č. 72 Praha 10 – Vršovice, 3+kk**

Ulice: Přípotoční

Cena: 11 200 Kč

Plocha: 75 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena realizovaná, dotazník - nájemce

Popis: Byt je situován ve 4. nadzemním podlaží v cihlovém domě s výtahem. Byt prošel rekonstrukcí a pronajímá se vybavený. V okolí domu je veškerá občanská vybavenost a velmi dobrá dopravní dostupnost.



Tab. č. 13 - Porovnání databáze bytů 3+1, 3+kk v II. oblasti města Prahy

Číslo bytu	Dispozice	Plocha (m²)	Adresa	Umístění v domě	Výtah	Technický stav bytu (velmi dobrý, dobrý)	Vybavení (ano, ne, částečně)	Balkón, lodžie, terasa, sklep, parkovací stání	Realizovaná cena (Kč/měsíc)	Požadovaná cena (Kč/měsíc)	Koeficient úpravy K1	Koeficient úpravy K2	Cena po úpravě (Kč/měsíc)	Konečná cena (Kč/m²/měsíc)
61	3+1	116	Reisova	1	A	VD	A	S	22 000		1,00	0,98	21 560	185,86
62	3+1	86	Strojnická	2	N	VD	-	-		18 000	0,95	1,00	17 100	198,84
63	3+kk	96	Křižíkova	5	-	D	-	B,PS		14 500	0,95	0,90	12 398	129,14
64	3+kk	54	Bořivojova	2	N	VD	Č	-		15 900	0,95	0,98	14 803	274,13
65	3+1	100	Francouzská	7	A	D	-	B,S		21 000	0,95	1,00	19 950	199,50
66	3+1	80	Mikuláše z Husi	2	A	VD	Č	B,L, S		14 000	0,95	0,98	13 034	162,93
67	3+1	80	V rovinách	4	-	D	A	-	13 000		1,00	0,98	12 740	159,25
68	3+1	88	Holečkova	3	N	VD	N	-		15 000	0,95	1,00	14 250	161,93
69	3+kk	74	Závěrka	2	A	D	A	B		18 000	0,95	0,98	16 758	226,46
70	3+kk	76	Na Petynci	1	-	VD	Č	-		14 500	0,95	0,98	13 500	177,63
71	3+1	72	Havlovská	6	-	VD	A	-		16 000	0,95	0,98	14 896	206,89
72	3+kk	75	Přípotoční	4	A	VD	A	-	11 200		1,00	0,98	10 976	146,35

Zdroj: Vlastní zpracování

Tab. č. 14 - Stanovení srovnatelného nájemného bytů 3+1, 3+kk v II. oblasti města Prahy

Číslo bytu	Konečná cena (Kč/m²/měsíc)	Nejnižší nájemné (Kč/m²/měsíc)	Nejvyšší nájemné (Kč/m²/měsíc)	Střední hodnoty (Kč/m²/měsíc)
61	185,86			185,86
62	198,84			198,84
63	129,14	129,14		
64	274,13		274,13	
65	199,50			199,50
66	162,93			162,93
67	159,25			159,25
68	161,93			161,93
69	226,46		226,46	
70	177,63			177,63
71	206,89			206,89
72	146,35	146,35		

Zdroj: Vlastní zpracování



Rozmezí nájemného z databáze bytů 3+1 a 3+kk při průměrné podlahové ploše 87,25 m<sup>2</sup> bytů v II. oblasti Prahy se pohybuje v rozmezí:

**od 159,25 do 206,89 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc.**

## 6.3 BRNO – I. OBLAST

### 6.3.1 Byty 1+kk. 1+1

#### Byt č. 1 Brno-střed – Veverí, 1+kk

Ulice: Botanická

Cena: 7 500 Kč

Plocha: 27 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena realizovaná, dotazník -  
nájemce

Popis: Nově zrekonstruovaný byt se nachází ve 3. podlaží cihlového domu s výtahem. Okna jsou orientována do ulice. Byt se pronajímá kompletně zařízený. Velmi dobrá dostupnost MHD.



#### Byt č. 2 Brno-střed – Staré Brno, 1+kk

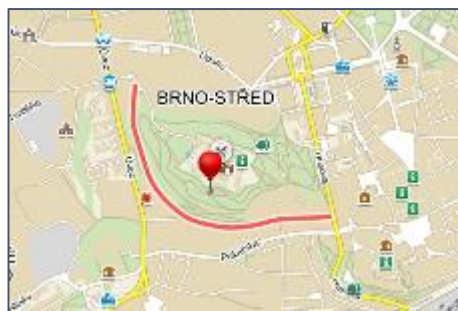
Ulice: Pellicova

Cena: 9 500 Kč

Plocha: 33 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Popis: Bytová jednotka je umístěna v 1/5 nadzemním podlaží cihlového domu. Byt je velmi dobrém stavu a pronajímá se vybavený. Okno je orientováno do vnitrobloku. Z domu je velmi dobrá dostupnost MHD.



#### Byt č. 3 Brno-střed – Veverí, 1+1

Ulice: Tučkova

Cena: 7 500 Kč

Plocha: 37 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Popis: Nově zrekonstruovaný byt se nachází ve 3. podlaží cihlového domu s výtahem. Okna jsou orientována do ulice. Byt se pronajímá kompletně zařízený. Velmi dobrá dostupnost MHD.



#### **Byt č. 4 Brno-střed – Veverí, 1+1**

Ulice: Mezírka

Cena: 13 000 Kč

Plocha: 38 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena realizovaná, dotazník -  
nájemce



Popis: Bytová jednotka je situovaná ve 4. podlaží cihlového domu s výtahem. Byt je po částečné rekonstrukci (nové podlahy – PVC, keramická dlažba, nová kuchyňská linka) a je plně vybavený. Privátní parkování před domem. V blízkosti domu je veškerá občanská vybavenost a dopravní dostupnost.

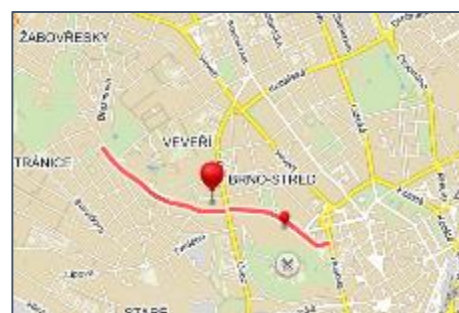
#### **Byt č. 5 Brno-střed – Brno-město, 1+kk**

Ulice: Údolní

Cena: 9 000 Kč

Plocha: 46 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena realizovaná, dotazník -  
nájemce



Popis: Byt je situován ve 4. podlaží v cihlovém domě bez výtahu. Pokoj je orientovaný do vnitrobloku a náleží k němu balkón. Pronajímá se jako částečně vybavený. V okolí domu je dobrá občanská vybavenost a dopravní dostupnost MHD.

#### **Byt č. 6 Brno-střed – Brno-město, 1+kk**

Ulice: Joštova

Cena: 7 000 Kč

Plocha: 35 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)



Popis: Bytová jednotka je umístěna v 6. podlaží cihlového domu s výtahem. Byt s terasou je orientován do vnitrobloku a pronajímá se nevybavený. Zastávka MHD je hned u domu. V okolí je velmi dobrá občanská vybavenost.

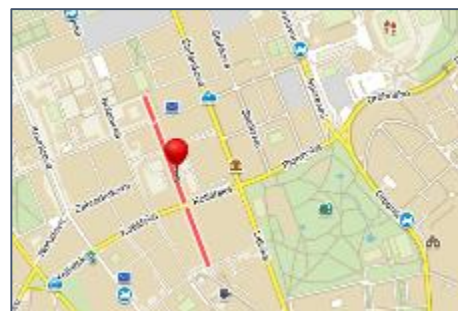
### **Byt č. 7 Brno-střed – Veverí, 1+1**

Ulice: Bayerova

Cena: 9 990 Kč

Plocha: 30 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena realizovaná, dotazník - pronajímatel



Popis: Bytová jednotka s balkónem je situovaná v 5. podlaží cihlového domu bez výtahu. Byt je v dobrém technickém stavu a je zcela zařízený. Kompletní občanská vybavenost a dopravní dostupnost v těsné blízkosti domu.

### **Byt č. 8 Brno-střed – Staré Brno, 1+1**

Ulice: Zahradnická

Cena: 6 500 Kč

Plocha: 45 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena realizovaná, dotazník - nájemce



Popis: Nově zrekonstruovaný byt v přízemí cihlového domu s výtahem. Byt se pronajímá kompletně zařízený. Orientace pokoje do ulice. Dobrá docházková dostupnost MHD.

### **Byt č. 9 Brno-střed – Veverí, 1+1**

Ulice: Gorkého

Cena: 7 200 Kč

Plocha: 40 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)



Popis: Byt je umístěn v 2. nadzemním podlaží v cihlovém domě. Byt je v dobrém technickém stavu a pronajímá se nevybavený. V okolí domu je veškerá občanská vybavenost a velmi dobrá dopravní dostupnost.

### **Byt č. 10 Brno-střed – Brno-město, 1+1**

Ulice: Milady Horákové

Cena: 8 500 Kč

Plocha: 40 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Popis: Částečně vybavený byt se nachází v 2. podlaží cihlového domu. Byt prošel celkovou rekonstrukcí a orientace bytu je do ulice. Velmi dobrá docházková vzdálenost MHD.



### **Byt č. 11 Brno-střed – Staré Brno, 1+1**

Ulice: Nádražní

Cena: 8 000 Kč

Plocha: 30 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Popis: Bytová jednotka se nachází v 3/5 podlaží cihlového domu bez výtahu. Byt je ve velmi dobrém technickém stavu a pronajímá se jako nevybavený. V okolí domu je veškerá občanská vybavenost. Velmi dobrá dostupnost MHD.



### **Byt č. 12 Brno-střed – Brno-město, 1+1**

Ulice: Jakubské náměstí

Cena: 13 417 Kč

Plocha: 35 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena realizovaná, dotazník - pronajímatel

Popis: Byt je situován v 1/4 nadzemním podlaží v cihlovém domě s výtahem. Byt je po celkové rekonstrukci a je částečně vybavený. Orientace bytu je do ulice. Z domu je velmi dobrá docházková vzdálenost MHD.



Tab. č. 15 - Porovnání databáze bytů 1+1, 1+kk v I. oblasti města Brna

Číslo bytu	Dispozice	Plocha (m <sup>2</sup> )	Adresa	Umístění v domě	Výtah	Technický stav bytu (velmi dobrý, dobrý)	Vybavení (ano, ne, částečně)	Balkón, lodžie, terasa, sklen. parkovací stání	Realizovaná cena (Kč/měsíc)	Požadovaná cena (Kč/měsíc)	Koeficient úpravy K1	Koeficient úpravy K2	Cena po úpravě (Kč/měsíc)	Konečná cena (Kč/m <sup>2</sup> /měsíc)
1	1+kk	27	Botanická	3	A	VD	A	-	7 500		1,00	0,98	7 350	272,22
2	1+kk	33	Pellicova	1	-	VD	A	-		9 500	0,95	0,98	8 845	268,02
3	1+1	37	Tučkova	3	A	VD	A	-		7 500	0,95	0,98	6 983	188,72
4	1+1	38	Mezířka	4	A	VD	A	PS	13 000		1,00	0,88	11 440	301,05
5	1+kk	46	Údolní	4	N	D	Č	B	9 000		1,00	0,98	8 820	191,74
6	1+kk	35	Joštova	6	A	D	N	T		7 000	0,95	1,00	6 650	190,00
7	1+1	30	Bayerova	5	N	D	A	B	9 990		1,00	0,98	9 790	326,34
8	1+1	45	Zahradnická	1	A	VD	A	-	6 500		1,00	0,98	6 370	141,56
9	1+1	40	Gorkého	2	-	D	N	-		7 200	0,95	1,00	6 840	171,00
10	1+1	40	Milady Horákové	2	-	VD	Č	-		8 500	0,95	0,98	7 914	197,84
11	1+1	30	Nádražní	3	N	VD	N	-		8 000	0,95	1,00	7 600	253,33
12	1+1	35	Jakubské náměstí	1	A	VD	Č	-	13 417		1,00	1,00	13 417	383,34

Zdroj: Vlastní zpracování

Tab. č. 16 - Stanovení srovnatelného nájemného bytů 1+1, 1+kk v I. oblasti města Brna

Číslo bytu	Konečná cena (Kč/m <sup>2</sup> /měsíc)	Nejnižší nájemné (Kč/m <sup>2</sup> /měsíc)	Nejvyšší nájemné (Kč/m <sup>2</sup> /měsíc)	Střední hodnoty (Kč/m <sup>2</sup> /měsíc)
1	272,22			272,22
2	268,02			268,02
3	188,72			188,72
4	301,05			301,05
5	191,74			191,74
6	190,00			190,00
7	326,34		326,34	
8	141,56	141,56		
9	171,00	171,00		
10	197,84			197,84
11	253,33			253,33
12	383,34		383,34	

Zdroj: Vlastní zpracování



Rozmezí nájemného z databáze bytů 1+1 a 1+kk bytů při průměrné podlahové ploše  
35,75 m<sup>2</sup> v I. oblasti Brna se pohybuje v rozmezí:

**od 188,72 do 301,05 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc.**

### 6.3.2 Byty 2+kk, 2+1

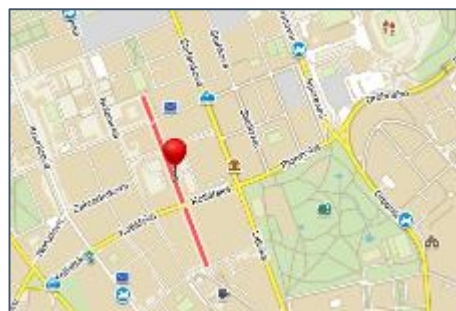
#### Byt č. 13 Brno-střed – Veverí, 2+kk

Ulice: Bayerova

Cena: 12 900 Kč

Plocha: 60 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)



Popis: Bytová jednotka je umístěna v 2/3 podlaží v cihlovém domě bez výtahu. Byt je po celkové rekonstrukci a je plně vybavený. K bytu náleží parkovací místo u domu. V okolí je veškerá občanská vybavenost a velmi dobrá dostupnost MHD.

#### Byt č. 14 Brno-střed – Staré Brno, 2+kk

Ulice: Anenská

Cena: 15 000 Kč

Plocha: 80 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena realizovaná, dotazník - nájemce



Popis: Byt je situován v 3. nadzemním podlaží v novostavbě s výtahem. Byt je ve velmi dobrém technickém stavu a pronajímá se částečně vybavený. K bytu náleží terasa a sklep.

#### Byt č. 15 Brno-střed – Brno-město, 2+kk

Ulice: Mečová

Cena: 25 000 Kč

Plocha: 53 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)



Popis: Byt se nachází ve 4. nadzemním podlaží v cihlovém domě s výtahem. Byt je po kompletní rekonstrukci a pronajímá se celkově vybavený. Okna pokojů jsou orientovány do ulice (pěší zóna). V okolí domu je velmi dobrá občanská vybavenost a docházková dostupnost MHD.



**Byt č. 16 Brno-střed – Brno-město, 2+1**

Ulice: náměstí Svobody

Cena: 18 000 Kč

Plocha: 111 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Popis: Bytová jednotka se nachází ve 4. podlaží cihlového domu s výtahem. Byt je velmi dobrém technickém stavu a pronajímá se zcela vybavený. Pokoje jsou neprůchozí.

**Byt č. 17 Brno-střed – Staré Brno, 2+kk**

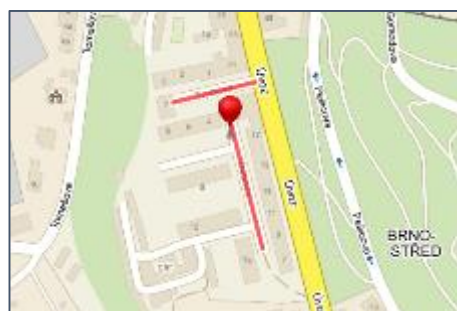
Ulice: Trýbova

Cena: 12 000 Kč

Plocha: 50 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Popis: Byt se nachází v 3/5 podlaží cihlového domu s výtahem. Byt prošel celkovou rekonstrukcí a je vybavený. Pokoje jsou neprůchozí. K bytu náleží balkón, sklep a garáž.

**Byt č. 18 Brno-střed – Staré Brno, 2+kk**

Ulice: Hlinky

Cena: 11 000 Kč

Plocha: 60 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena realizovaná, dotazník - nájemce

Popis: Zrekonstruovaný částečně zařízený byt je umístěn v 2/5 nadzemním podlaží cihlového domu bez výtahu. K bytu náleží terasa orientována do parku a sklep. Z domu je velmi dobrá dostupnost MHD.



**Byt č. 19 Brno-střed – Brno-město, 2+kk**

Ulice: Orlí

Cena: 16 500 Kč

Plocha: 90 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Popis: Bytová jednotka se nachází v posledním 6. podlaží cihlového domu s výtahem. Byt je po celkové rekonstrukci (nové podlahy, rozvody, kuchyňská linka, klimatizace atd.) a pronajímá se kompletně vybavený. K bytu náleží balkón.

**Byt č. 20 Brno-střed – Veveří, 2+1**

Ulice: Gorkého

Cena: 13 900 Kč

Plocha: 75 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Popis: Byt je situován v 3. podlaží v cihlovém domě bez výtahu. Byt prošel rekonstrukcí a je částečně vybavený. K bytu náleží dva balkóny. Pokoje jsou neprůchozí a jsou orientovány do vnitrobloku. Z domu je velmi dobrá docházková vzdálenost MHD.

**Byt č. 21 Brno-střed – Brno-město, 2+1**

Ulice: Květinářská

Cena: 25 000 Kč

Plocha: 105 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena realizovaná, dotazník - nájemce

Popis: Bytová jednotka je umístěna v 6 podlaží cihlového domu bez výtahu. Byt je velmi dobrém technickém stavu a celkově vybavený. K bytu náleží balkón. V okolí domu je velmi dobrá občanská vybavenost.



**Byt č. 22 Brno-střed – Veverí, 2+1**

Ulice: Dřevařská

Cena: 9 500 Kč

Plocha: 63 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena realizovaná, dotazník -  
nájemce



Popis: Byt je situován v 5/6 podlaží cihlového domu s výtahem. Byt prošel celkovou rekonstrukcí a pokoje bytu jsou neprůchozí. Byt se pronajímá částečně zařízený a náleží k němu balkon a sklep. Z domu je velmi dobrá docházková vzdálenost městské dopravy.

**Byt č. 23 Brno-střed – Staré Brno, 2+kk**

Ulice: Leitnerova

Cena: 11 500 Kč

Plocha: 67 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)



Popis: Byt je umístěn ve 3/5 podlaží v cihlovém domě s výtahem. Byt je zrekonstruovaný a částečně vybavený. K bytu náleží garáž a sklepní kóje. V okolí domu je velmi dobrá občanská vybavenost a dopravní dostupnost.

**Byt č. 24 Brno-střed – Veverí, 2+1**

Ulice: Veverí

Cena: 12 000 Kč

Plocha: 78 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)



Popis: Byt je situován v 5. podlaží cihlového domu s výtahem. Byt je v dobrém technickém stavu a je částečně vybavený. Pokoje jsou neprůchozí a orientovány do ulice. Z domu je velmi dobrá docházková vzdálenost MHD.

Tab. č. 17 - Porovnání databáze bytů 2+1, 2+kk v I. oblasti města Brna

Číslo bytu	Dispozice	Plocha (m²)	Adresa	Umístění v domě	Výtah	Technický stav bytu (velmi dobrý, dobrý)	Vybavení (ano, ne, částečně)	Balkón, lodžie, terasa, sklep, parkovací stání	Realizovaná cena (Kč/měsíc)	Požadovaná cena (Kč/měsíc)	Koeficient úpravy K1	Koeficient úpravy K2	Cena po úpravě (Kč/měsíc)	Konečná cena (Kč/m²/měsíc)
13	2+kk	60	Bayerova	2	N	VD	A	PS		12 900	0,95	0,88	10 784	179,74
14	2+kk	80	Anenská	3	A	VD	Č	T,S	15 000		1,00	0,98	14 700	183,75
15	2+kk	53	Mečova	4	A	VD	A	-		25 000	0,95	0,98	23 275	439,15
16	2+1	111	náměstí Svobody	4	A	VD	A	-		18 000	0,95	0,98	16 758	150,97
17	2+kk	50	Trýbova	3	A	VD	A	B,S, PS		12 000	0,95	0,88	10 032	200,64
18	2+kk	60	Hlinky	2	N	D	Č	T,B, S	11 000		1,00	0,98	10 780	179,67
19	2+kk	90	Orlí	6	A	VD	A	B		16 500	0,95	0,98	15 362	170,68
20	2+1	75	Gorkého	3	N	VD	Č	B		13 900	0,95	0,98	12 941	172,55
21	2+1	105	Květinářská	6	N	VD	A	B	25 000		1,00	0,98	24 500	233,33
22	2+1	63	Dřevařská	5	A	VD	Č	B,S	9 500		1,00	0,98	9 310	147,78
23	2+kk	67	Leitnerova	3	A	VD	Č	S,PS		11 500	0,95	0,88	9 614	143,49
24	2+1	78	Veveří	5	A	D	Č	-		12 000	0,95	0,98	11 172	143,23

Zdroj: Vlastní zpracování

Tab. č. 18 - Stanovení srovnatelného nájemného bytů 2+1, 2+kk v I. oblasti města Brna

Číslo bytu	Konečná cena (Kč/m²/měsíc)	Nejnižší nájemné (Kč/m²/měsíc)	Nejvyšší nájemné (Kč/m²/měsíc)	Střední hodnoty (Kč/m²/měsíc)
13	179,74			179,74
14	183,75			183,75
15	439,15		439,15	
16	150,97			150,97
17	200,64			200,64
18	179,67			179,67
19	170,68			170,68
20	172,55			172,55
21	233,33		233,33	
22	147,78			147,78
23	143,49	143,49		
24	143,23	143,23		

Zdroj: Vlastní zpracování

Rozmezí nájemného z databáze bytů 2+1 a 2+kk bytů při průměrném podlahové ploše  
73,63 m<sup>2</sup> v I. oblasti Brna se pohybuje v rozmezí:

**od 147,78 do 200,64 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc.**

### 6.3.3 Byty 3+kk, 3+1

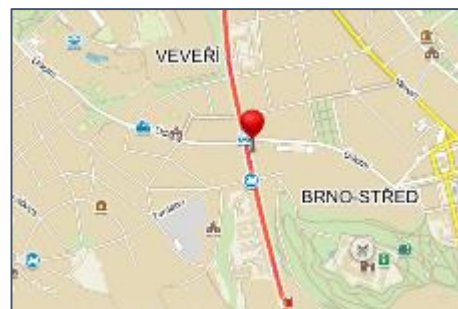
#### Byt č. 25 Brno-střed – Veverí, 3+1

Ulice: Úvoz

Cena: 11 000 Kč

Plocha: 75 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)



Popis: Bytová jednotka se nachází v posledním podlaží sedmipatrového cihlového domu s výtahem. Byt je v dobrém technickém stavu a pronajímá se celkově vybavený. K bytu náleží sklep a lodžie. Zastávka MHD před domem.

#### Byt č. 26 Brno-střed – Brno-město, 3+kk

Ulice: Novobranská

Cena: 15 000 Kč

Plocha: 91 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)



Popis: Pronajímáný byt se nachází v 1. podlaží historického cihlového domu. Byt je po celkové rekonstrukci. Dva pokoje jsou orientovány do vnitrobloku a jeden do ulice. Dobrá dostupnost městské dopravy.

#### Byt č. 27 Brno-střed – Veverí, 3+1

Ulice: Jiráskova

Cena: 11 000 Kč

Plocha: 91 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)



Popis: Byt s balkónem se nachází ve 2. podlaží cihlového domu bez výtahu. Byt je v dobrém technickém stavu a pronajímá se nevybavený. Pokoje jsou neprůchozí a balkón je orientován do vnitrobloku. V okolí je veškerá občanská vybavenost.



**Byt č. 28 Brno-střed – Brno-město, 3+1**

Ulice: Vachova

Cena: 15 000 Kč

Plocha: 115 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena realizovaná, dotazník -  
nájemce

Popis: Byt je situován v 2/4 podlaží cihlového domu a je v dobrém technickém stavu. Dva pokoje jsou neprůchozí a byt se pronajímá částečně vybavený.

**Byt č. 29 Brno-střed – Staré Brno, 3+1**

Ulice: Křížova

Cena: 10 500 Kč

Plocha: 96 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Popis: Bytová jednotka je umístěna v přízemí cihlového domu. Byt je nezařízený a je v dobrém technickém stavu. Dva samostatné pokoje mají okna do ulice a jeden průchozí pokoj do vnitrobloku. Dobrá dostupnost MHD.

**Byt č. 30 Brno-střed – Staré Brno, 3+kk**

Ulice: Kopečná

Cena: 19 000 Kč

Plocha: 69 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Popis: Byt je situován ve 2. podlaží z celkových 7 v cihlovém domě s výtahem. Byt je ve velmi dobrém technickém stavu a je částečně zařízený. K bytu je možné pronajmout si parkovací místo v podzemní garáži. V okolí domu je dobrá občanská vybavenost.



**Byt č. 31 Brno-střed – Veverí, 3+1**

Ulice: Pekárenská

Cena: 15 000 Kč

Plocha: 99 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Popis: Bytová jednotka s balkónem se nachází ve 3. nadzemním podlaží cihlového domu. Byt je v dobrém technickém stavu orientovaný do dvora a je nevybavený. K bytu náleží jedno parkovací místo. Velmi dobrá dostupnost MHD.

**Byt č. 32 Brno-střed – Veverí, 3+kk**

Ulice: Gorkého

Cena: 17 000 Kč

Plocha: 88 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Popis: Podkrovní byt se nachází v 6. podlaží v cihlovém domě s výtahem. Byt prošel celkovou rekonstrukcí a pronajímá se jako nevybavený. Pokoje jsou neprůchozí. Z domu je velmi dobrá dostupnost městské dopravy.

**Byt č. 33 Brno-střed – Brno-město, 3+1**

Ulice: Jakubské náměstí

Cena: 19 900 Kč

Plocha: 114 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Popis: Byt je situován ve 4/5 podlaží cihlového domu s výtahem. Byt je ve velmi dobrém technickém stavu. Dva pokoje s balkóny jsou situovány do vnitrobloku. V okolí je velmi dobrá občanská vybavenost a dopravní dostupnost.





**Byt č. 34 Brno-střed – Brno-město, 3+kk**

Ulice: Jánská

Cena: 19 500 Kč

Plocha: 78 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)



Popis: Pronajímáný byt se nachází v 2/6 podlaží cihlového domu s výtahem. Byt prošel rekonstrukcí a je částečně vybavený. K bytu náleží balkón. Velmi dobrá pěší dostupnost MHD. V okolí je veškerá občanská vybavenost.

**Byt č. 35 Brno-střed – Staré Brno, 3+kk**

Ulice: Sladová

Cena: 18 000 Kč

Plocha: 69 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena realizovaná, dotazník - nájemce



Popis: Bytová jednotka je umístěna v 2/4 nadzemním podlaží s výtahem. Byt je velmi dobrém technickém stavu a pronajímá se celkově vybavený. Z domu je velmi dobrá docházková vzdálenost MHD.

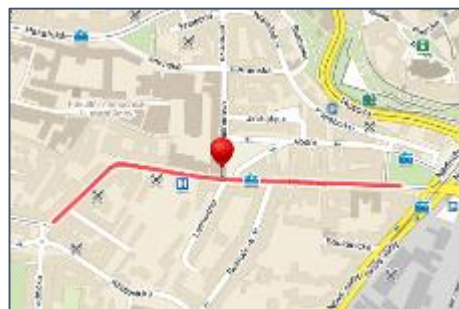
**Byt č. 36 Brno-střed – Staré Brno, 3+1**

Ulice: Hybešova

Cena: 20 000 Kč

Plocha: 81 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena realizovaná, dotazník - nájemce



Popis: Byt se nachází v 2. podlaží cihlového domu s výtahem. Byt je v dobrém technickém stavu a pronajímá se vybavený. Pokoje jsou neprůchozí. Velmi dobrá dostupnost MHD.

Tab. č. 19 - Porovnání databáze bytů 3+1, 3+kk v I. oblasti města Brna

Číslo bytu	Dispozice	Plocha (m²)	Adresa	Umístění v domě	Výtah	Technický stav bytu (velmi dobrý, dobrý)	Vybavení (ano, ne, částečně)	Balkón, lodžie, terasa, sklep, parkovací stání	Realizovaná cena (Kč/měsíc)	Požadovaná cena (Kč/měsíc)	Koeficient úpravy K1	Koeficient úpravy K2	Cena po úpravě (Kč/měsíc)	Konečná cena (Kč/m²/měsíc)
25	3+1	75	Úvoz	7	A	D	A	L,S		11 000	0,95	0,98	10 241	136,55
26	3+kk	91	Novobranská	1	-	VD	-	-		15 000	0,95	1,00	14 250	156,59
27	3+1	91	Jiráskova	2	N	D	N	B		11 000	0,95	1,00	10 450	114,84
28	3+1	115	Vachova	2	-	D	Č	-	15 000		1,00	0,98	14 700	127,83
29	3+1	96	Křížova	1	-	D	N	-		10 500	0,95	1,00	9 975	103,91
30	3+kk	69	Kopečná	2	A	VD	Č	PS		19 000	0,95	0,88	15 884	230,20
31	3+1	99	Pekárenská	3	-	D	N	PS		15 000	0,95	0,90	12 825	129,55
32	3+kk	88	Gorkého	6	A	VD	N	-		17 000	0,95	1,00	16 150	183,52
33	3+1	114	Jakubské náměstí	4	A	VD	-	-		19 900	0,95	1,00	18 905	165,83
34	3+kk	78	Jánská	2	A	VD	Č	B		19 500	0,95	0,98	18 155	232,75
35	3+kk	69	Sladová	2	A	VD	A	-	18 000		1,00	0,98	17 640	255,65
36	3+1	81	Hybešova	2	A	D	A	-	20 000		1,00	0,98	19 600	241,98

Zdroj: Vlastní zpracování

Tab. č. 20 - Stanovení srovnatelného nájemného bytů 3+1, 3+kk v I. oblasti města Brna

Číslo bytu	Konečná cena (Kč/m²/měsíc)	Nejnižší nájemné (Kč/m²/měsíc)	Nejvyšší nájemné (Kč/m²/měsíc)	Střední hodnoty (Kč/m²/měsíc)
25	136,55			136,55
26	156,59			156,59
27	114,84	114,84		
28	127,83			127,83
29	103,91	103,91		
30	230,20			230,20
31	129,55			129,55
32	183,52			183,52
33	165,83			165,83
34	232,75			232,75
35	255,65		255,65	
36	241,98		241,98	

Zdroj: Vlastní zpracování

Rozmezí nájemného z databáze bytů 3+1 a 3+kk bytů při průměrné ploše 91,13 m<sup>2</sup> v I. oblasti Brna se pohybuje v rozmezí:

**od 127,83 do 232,75 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc.**

## 6.4 BRNO – II. OBLAST

### 6.4.1 Byty 1+kk. 1+1

#### Byt č. 37 Brno-střed – Trnitá, 1+kk

Ulice: Zderadova

Cena: 7 900 Kč

Plocha: 33 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)



Popis: Byt je umístěn v 3. podlaží cihlového domu s výtahem. Byt je v dobrém technickém stavu a je celkově vybavený. K bytu náleží balkon orientovaný do ulice. Velmi dobrá docházková vzdálenost MHD.

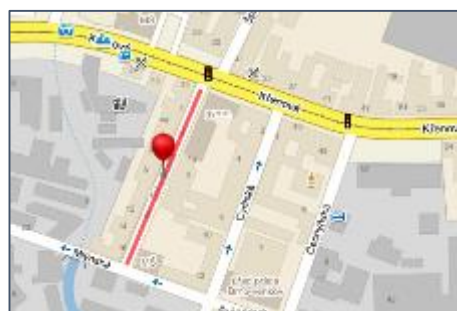
#### Byt č. 38 Brno-střed – Trnitá, 1+kk

Ulice: Štěpánská

Cena: 9 000 Kč

Plocha: 35 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)



Popis: Byt se nachází v 5/6 podlaží v cihlovém domě s výtahem. Byt je ve velmi dobrém technickém stavu a je částečně vybavený. V okolí je veškerá občanská vybavenost a dobrá dostupnost MHD.

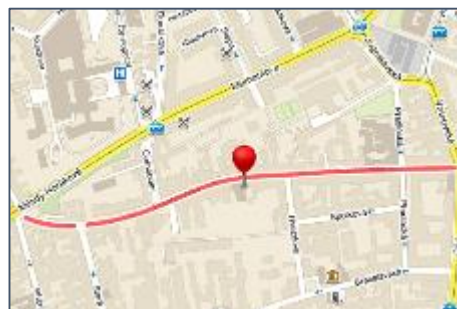
#### Byt č. 39 Brno-střed – Zábrdovice, 1+kk

Ulice: Francouzská

Cena: 8 300 Kč

Plocha: 35 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena realizovaná, dotazník - nájemce



Popis: Bytová jednotka se nachází v novostavbě v 3/4 podlaží s balkonem a sklepem. Privátní parkování v podzemní garáži. Byt je orientován do vnitrobloku a pronajímá se nevybavený. Velmi dobrá dostupnost MHD.

**Byt č. 40 Brno-střed – Zábrdovice, 1+kk**

Ulice: Stará

Cena: 9 500 Kč

Plocha: 46 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena realizovaná, dotazník - nájemce

Popis: Byt je situován v 2/6 podlaží cihlového domu s výtahem. Byt je celkově rekonstruovaný a vybavený. V okolí domu je veškerá občanská vybavenost a dobrá dopravní dostupnost.

**Byt č. 41 Brno-střed – Štýřice, 1+kk**

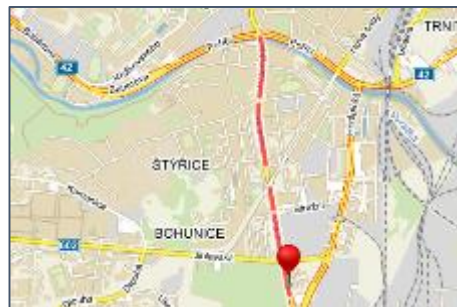
Ulice: Vídeňská

Cena: 8 500 Kč

Plocha: 31 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Popis: Byt je umístěn v 2/6 podlaží cihlového domu s výtahem. K bytu náleží lodžie a sklep. Pronajímá se jako nevybavený. Veškerá občanská vybavenost a MHD velmi dobré dostupnosti.

**Byt č. 42 Brno-střed – Štýřice, 1+1**

Ulice: Táborského nábřeží

Cena: 11 000 Kč

Plocha: 46 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena realizovaná, dotazník - pronajímatel

Popis: Byt se nachází v 3. podlaží cihlového domu bez výtahu. Byt je v dobrém technickém stavu a pronajímá se jako částečně vybavený. Pokoj je orientovaný do ulice. Z domu je velmi dobrá dostupnost MHD.



**Byt č. 43 Brno - Žabovřesky – Žabovřesky, 1+1**

Ulice: Tábor

Cena: 9 000 Kč

Plocha: 48 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Popis: Byt je situovaná v 1. nadzemním podlaží v cihlovém domě s výtahem. Byt je v dobrém technickém stavu a je částečně vybavená. K bytu náleží sklep a balkón.

**Byt č. 44 Brno - Žabovřesky – Žabovřesky, 1+kk**

Ulice: Sochorova

Cena: 10 000 Kč

Plocha: 59 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena realizovaná, dotazník - nájemce

Popis: Bytová jednotka je umístěna v přízemí cihlové novostavby s výtahem. Byt je ve velmi dobrém technickém stavu částečně vybavený. Byt je orientován do vnitrobloku. Dobrá dostupnost MHD.

**Byt č. 45 Brno-střed – Pisárky, 1+kk**

Ulice: Veslařská

Cena: 6 000 Kč

Plocha: 24 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Popis: Bytová jednotka se nachází v 3. nadzemním podlaží cihlového domu s výtahem. Byt je ve velmi dobrém technickém stavu a pronajímá se jako vybavený. Dobrá dostupnost MHD.





**Byt č. 46 Brno-střed – Stránice, 1+kk**

Ulice: Bohuslava Martinů

Cena: 12 500 Kč

Plocha: 50 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena realizovaná, dotazník - pronajímatel

Popis: Byt je umístěn v 3. podlaží cihlové novostavby s výtahem. Technický stav bytu je velmi dobrý a pronajímá se vybavený. K bytu náleží lodžie, sklep a garážové stání. V blízkosti domu zastávka MHD.

**Byt č. 47 Brno - Královo Pole – Ponava, 1+kk**

Ulice: Kabátníkova

Cena: 11 000 Kč

Plocha: 38 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Popis: Byt je situován v 4. nadzemním podlaží v cihlovém domě. Byt je po celkové rekonstrukci a pronajímá se kompletně vybavený. K bytu náleží sklep. Dobrá dopravní dostupnost.

**Byt č. 48 Brno - Královo Pole – Královo Pole, 1+1**

Ulice: Božetěchova

Cena: 15 000 Kč

Plocha: 51 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Popis: Byt je umístěn ve 4. podlaží v novostavbě cihlového domu. Technický stav bytu je velmi dobrý a pronajímá se částečně vybavený. K bytu přísluší balkon, sklep a parkovací stání.



**Byt č. 49 Brno - Královo Pole – Královo Pole, 1+kk**

Ulice: Mojmírovo náměstí

Cena: 10 000 Kč

Plocha: 32 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena realizovaná, dotazník -  
nájemce

Popis: Bytová jednotka s balkónem se nachází ve 4. podlaží cihlového domu s výtahem. Byt je velmi dobrém technickém stavu a pronajímá se částečně vybavený. K bytu náleží sklep a garážové stání.

**Byt č. 50 Brno - sever – Černá Pole, 1+1**

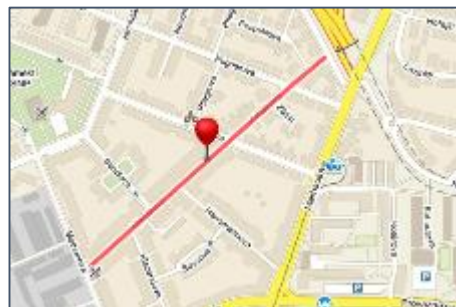
Ulice: Krkoškova

Cena: 6 300 Kč

Plocha: 42 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena realizovaná, dotazník -  
nájemce

Popis: Byt s balkónem je umístěn ve 2. nadzemním podlaží rekonstruovaného cihlového domu. Byt je ve velmi dobrém technickém stavu a pronajímá se nevybavený. K bytu náleží sklep. Z domu je dobrá dostupnost MHD.

**Byt č. 51 Brno - sever – Černá Pole, 1+kk**

Ulice: Ryšánkova

Cena: 7000 Kč

Plocha: 37 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Popis: Bytová jednotka s balkónem se nachází v 5. podlaží cihlového domu s výtahem. Byt je v dobrém technickém stavu a není vybavený. K bytu přísluší balkón





Tab. č. 21 - Porovnání databáze bytů 1+1, 1+kk v II. oblasti města Brna

Číslo bytu	Dispozice	Plocha (m <sup>2</sup> )	Adresa	Umístění v domě	Výtah	Technický stav bytu (velmi dobrý, dobrý)	Vybavení (ano, ne, částečně)	Balkón, lodžie, terasa, sklep, parkovací stání	Realizovaná cena (Kč/měsíc)	Požadovaná cena (Kč/měsíc)	Koeficient úpravy K1	Koeficient úpravy K2	Cena po úpravě (Kč/měsíc)	Konečná cena (Kč/m <sup>2</sup> /měsíc)
37	1+kk	33	Zderadova	3	A	D	A	B		7 900	0,95	0,98	7 355	222,88
38	1+kk	35	Štěpánská	5	A	VD	Č	-		9 000	0,95	0,98	8 379	239,40
39	1+kk	35	Francouzská	3	-	VD	N	B,S	8 300		1,00	1,00	8 300	237,14
40	1+kk	46	Stará	2	A	VD	A	-	9 500		1,00	0,98	9 310	202,39
41	1+kk	31	Vídeňská	2	A	D	N	L,S		8 500	0,95	1,00	8 075	260,48
42	1+1	46	Táborského nábřeží	3	N	D	Č	-	11 000		1,00	0,98	10 780	234,35
43	1+1	48	Tábor	1	A	D	Č	-		9 000	0,95	0,98	8 379	174,56
44	1+kk	59	Sochorova	1	A	VD	Č	-	10 000		1,00	0,98	9 800	166,10
45	1+kk	24	Veslařská	3	A	VD	A	-		6 000	0,95	0,98	5 586	232,75
46	1+kk	50	Bohuslava Martinů	3	A	VD	A	L,S,PS	12 500		1,00	0,88	11 000	220,00
47	1+kk	38	Kabátníkova	4	-	VD	A	S		11 000	0,95	0,98	10 241	269,50
48	1+1	51	Božetěchova	4	-	VD	Č	B,S,PS		15 000	0,95	0,88	12 540	245,88
49	1+kk	32	Mojmírovo náměstí	4	A	VD	Č	S, PS	10 000		1,00	0,88	8 800	275,00
50	1+1	42	Krkoškova	2	-	VD	N	S	6 300		1,00	1,00	6 300	150,00
51	1+kk	37	Ryšáňkova	5	A	D	N	B		7 000	0,95	1,00	6 650	179,73

Zdroj: Vlastní zpracování

Tab. č. 22 - Stanovení srovnatelného nájemného bytů 1+1, 1+kk v II. oblasti města Brna

Číslo bytu	Konečná cena (Kč/m <sup>2</sup> /měsíc)	Nejnižší nájemné (Kč/m <sup>2</sup> /měsíc)	Nejvyšší nájemné (Kč/m <sup>2</sup> /měsíc)	Střední hodnoty (Kč/m <sup>2</sup> /měsíc)
37	222,88			222,88
38	239,40			239,40
39	237,14			237,14
40	202,39			202,39
41	260,48		260,48	
42	234,35			234,35
43	174,56	174,56		
44	166,10	166,10		
45	232,75			232,75
46	220,00			220,00
47	269,50		269,50	
48	245,88			245,88
49	275,00		275,00	
50	150,00	150,00		
51	179,73			179,73

Zdroj: Vlastní zpracování

Rozmezí nájemného z databáze bytů 1+1 a 1+kk bytů při průměrné ploše 39,67 m<sup>2</sup>  
v II. oblasti Brna se pohybuje v rozmezí:

**od 179,73 do 245,88 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc.**

#### 6.4.2 Byty 2+kk, 2+1

##### Byt č. 52 Brno-střed – Štýřice, 2+1

Ulice: Horní

Cena: 10 900 Kč

Plocha: 60 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena realizovaná, dotazník -  
nájemce



Popis: Byt s balkónem se nachází ve 2. podlaží cihlového domu bez výtahu. Zrekonstruovaný byt je ve velmi dobrém technickém stavu. Pronajímá se jako částečně vybavený. K bytu náleží sklep. Od domu je dobrá docházková vzdálenost MHD.

##### Byt č. 53 Brno-střed – Štýřice, 2+kk

Ulice: Vysoká

Cena: 11 100 Kč

Plocha: 50 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena realizovaná, dotazník -  
nájemce



Popis: Byt se nachází v 2. podlaží cihlového domu s výtahem. Byt je nově zrekonstruovaný a pronajímá se nevybavený. K bytu náleží balkón, sklep a jedno parkovací stání. Dobrá dostupnost MHD.

##### Byt č. 54 Brno-střed – Pisárky, 2+1

Ulice: Kamenomlýnská

Cena: 9 500 Kč

Plocha: 44 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)



Popis: Bytová jednotka je situovaná ve 3/3 nadzemním podlaží cihlového domu bez výtahu. Technický stav bytu je dobrý a pronajímá se jako nevybavený. Z domu je dobrá docházková vzdálenost městské dopravy.

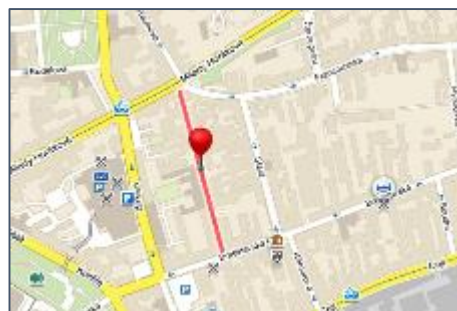
**Byt č. 55 Brno-střed – Zábrdovice, 2+kk**

Ulice: Příční

Cena: 10 500 Kč

Plocha: 66 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)



Popis: Byt po kompletní rekonstrukci se nachází v 5. podlaží v cihlovém domě s výtahem. Byt je nevybavený. V okolí domu je dobrá občanská vybavenost a dopravní dostupnost.

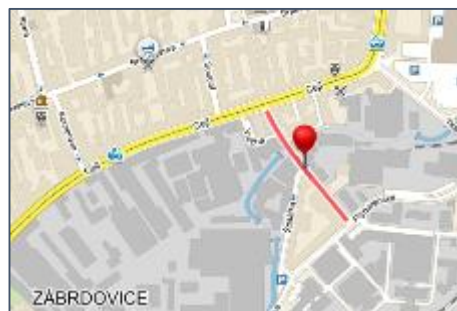
**Byt č. 56 Brno-střed – Zábrdovice, 2+1**

Ulice: Radlas

Cena: 13 000 Kč

Plocha: 66 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena realizovaná, dotazník - pronajímatel



Popis: Částečně zařízený byt je umístěn ve 3. podlaží cihlového domu s výtahem. Byt je v dobrém technickém stavu a pronajímá se částečně vybavený. Z domu je dobrá docházková vzdálenost MHD.

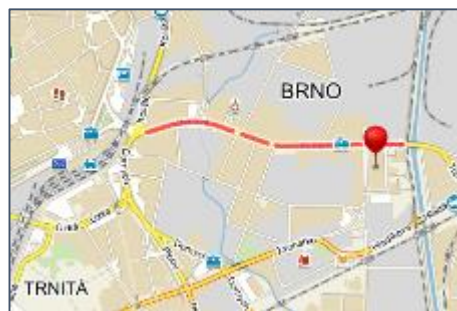
**Byt č. 57 Brno-střed – Trnitá, 2+1**

Ulice: Křenová

Cena: 11 900 Kč

Plocha: 54 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)



Popis: Byt je umístěn ve 3/4 podlaží cihlového domu bez výtahu. Byt je ve velmi dobrém technickém stavu a je částečně zařízený. Pokoje jsou neprůchozí a jsou orientovány do vnitrobloku. Velmi dobrá občanská vybavenost a dobrá docházková vzdálenost MHD.

**Byt č. 58 Brno-střed – Trnítá, 2+1**

Ulice: Masná

Cena: 6 850 Kč

Plocha: 70 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena realizovaná, dotazník -  
nájemce



Popis: Bytová jednotka je situována ve 4/5 podlaží cihlového domu bez výtahu. Technický stav bytu je velmi dobrý a pronajímá se jako nevybavený. K bytu náleží lodžie. V okolí domu je veškerá občanská vybavenost a dobrá dopravní dostupnost.

**Byt č. 59 Brno-střed – Stránice, 2+1**

Ulice: Barvičova

Cena: 10 500 Kč

Plocha: 72 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)



Popis: Částečně zařízený byt se nachází v 2. nadzemním podlaží v cihlovém domě. Byt je kompletně zrekonstruován a přísluší k němu sklep a parkovací místo u domu. Pokoje jsou neprůchozí. Z domu je velmi dobrá dostupnost MHD.

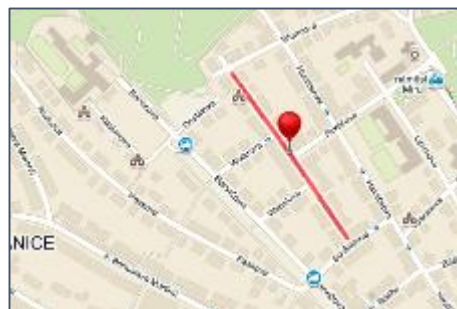
**Byt č. 60 Brno-střed – Stránice, 2+1**

Ulice: Sedlákova

Cena: 13 500 Kč

Plocha: 66 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)



Popis: Byt je situován v 1/3 nadzemním podlaží cihlového domu. Byt prošel částečnou rekonstrukcí a pronajímá se vybavený. K bytu náleží balkon. Dobrá dostupnost MHD.

**Byt č. 61 Brno - Žabovřesky – Žabovřesky, 2+1**

Ulice: Chládkova

Cena: 7 500 Kč

Plocha: 63 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Popis: Byt je umístěn ve 2/4 podlaží cihlového domu bez výtahu. Byt je ve velmi dobrém technickém stavu a je částečně vybavený. K bytu náleží sklep. V okolí je veškerá občanská vybavenost.

**Byt č. 62 Brno - Žabovřesky – Žabovřesky, 2+kk**

Ulice: Pod kaštany

Cena: 8 800 Kč

Plocha: 56 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena realizovaná, dotazník - nájemce

Popis: Nezařízený byt s balkónem je situován v 5/6 podlaží cihlového domu. Technický stav bytu je dobrý a pokoje jsou neprůchozí. Z domu je dobrá dostupnost MHD.

**Byt č. 63 Brno - Královo Pole – Ponava, 2+kk**

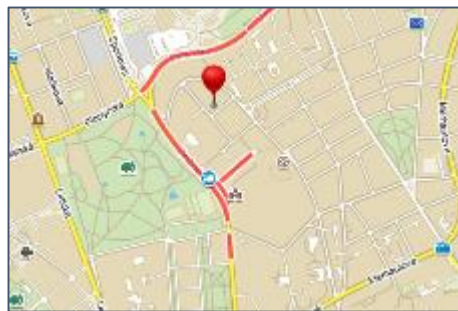
Ulice: Drobného

Cena: 12 000 Kč

Plocha: 61 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Popis: Bytová jednotka se nachází ve 4. podlaží cihlového domu s výtahem. Byt prošel celkovou rekonstrukcí a pronajímá se částečně vybavený. V blízkosti domu zastávka MHD.





**Byt č. 64 Brno - Královo Pole – Královo Pole, 2+1**

Ulice: Slovanské náměstí

Cena: 14 000 Kč

Plocha: 85 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Popis: Nezařízený cihlový byt je situován v 2/3 podlaží s výtahem. Byt je ve velmi dobrém technickém stavu. K bytu přísluší balkon a sklep. Přímo u domu je zastávka MHD.

**Byt č. 65 Brno - Královo Pole – Královo Pole, 2+1**

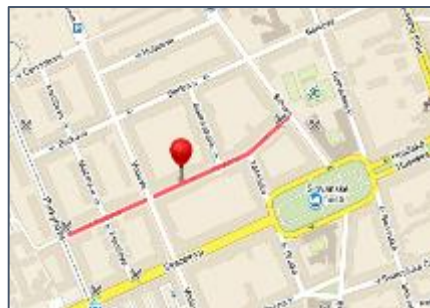
Ulice: Tyršova

Cena: 10 000 Kč

Plocha: 65 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena realizovaná, dotazník - pronajímatel

Popis: Byt je umístěn v 2. podlaží cihlového domu. Byt je po rekonstrukci a pronajímá se vybavený. Pokoje jsou neprůchozí. V okolí je dobrá občanská vybavenost a dopravní dostupnost.

**Byt č. 66 Brno - sever – Černá Pole, 2+kk**

Ulice: Drobného

Cena: 14 500 Kč

Plocha: 82 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena realizovaná, dotazník - nájemce

Popis: Bytová jednotka se nachází ve 2. nadzemním podlaží v cihlovém domě s výtahem. Technický stav bytu je velmi dobrý a byt je nevybavený. V blízkosti domu zastávka městské dopravy.



Tab. č. 23 - Porovnání databáze bytů 2+1, 2+kk v I. oblasti města Brna

Číslo bytu	Dispozice	Plocha (m²)	Adresa	Umístění v domě	Výtah	Technický stav bytu (velmi dobrý, dobrý)	Vybavení (ano, ne, částečně)	Balkón, lodžie, terasa, sklep, parkovací stání	Realizovaná cena (Kč/měsíc)	Požadovaná cena (Kč/měsíc)	Koeficient úpravy K1	Koeficient úpravy K2	Cena po úpravě (Kč/měsíc)	Konečná cena (Kč/m²/měsíc)
52	2+1	60	Horní	2	N	VD	Č	S	10 900		1,00	0,98	10 682	178,03
53	2+kk	50	Vysoká	2	A	VD	N	B,S, PS	11 100		1,00	0,90	9 990	199,80
54	2+1	44	Kamenomlýnská	3	N	D	N	-		9 500	0,95	1,00	9 025	205,11
55	2+kk	66	Příční	5	A	VD	N	-		10 500	0,95	1,00	9 975	151,14
56	2+1	66	Radlas	3	A	D	Č	-	13 000		1,00	0,98	12 740	193,03
57	2+1	54	Křenová	3	N	VD	Č	-		11 900	0,95	0,98	11 079	205,16
58	2+1	70	Masná	4	N	VD	N	L	6 850		1,00	1,00	6 850	97,86
59	2+1	72	Barvičova	2	-	VD	-	S, PS	10 500		1,00	0,90	9 450	131,25
60	2+1	66	Sedláková	1	-	VD	A	B		13 500	0,95	0,98	12 569	190,43
61	2+1	63	Chládkova	2	N	D	Č	S		7 500	0,95	0,98	6 983	110,83
62	2+kk	56	Pod kaštany	5	-	D	N	-	8 800		1,00	1,00	8 800	157,14
63	2+kk	61	Drobného	4	A	VD	Č	-		12 000	0,95	0,98	11 172	183,15
64	2+1	85	Slovanské náměstí	2	A	VD	N	B,S		14 000	0,95	1,00	13 300	156,47
65	2+1	65	Tyršova	2	-	VD	A	-	10 000		1,00	0,98	9 800	150,77
66	2+kk	82	Drobného	2	A	VD	N	-	14 500		1,00	1,00	14 500	176,83

Zdroj: Vlastní zpracování



Tab. č. 24 - Stanovení srovnatelného nájemného bytů 2+1, 2+kk v II. oblasti města Brna

Číslo bytu	Konečná cena (Kč/m²/měsíc)	Nejnižší nájemné (Kč/m²/měsíc)	Nejvyšší nájemné (Kč/m²/měsíc)	Střední hodnoty (Kč/m²/měsíc)
52	178,03			178,03
53	199,80		199,80	
54	205,11		205,11	
55	151,14			151,14
56	193,03			193,03
57	205,16		205,16	
58	97,86	97,86		
59	131,25	131,25		
60	190,43			190,43
61	110,83	110,83		
62	157,14			157,14
63	183,15			183,15
64	156,47			156,47
65	150,77			150,77
66	176,83			176,83

Zdroj: Vlastní zpracování

Rozmezí nájemného z databáze bytů 2+1 a 2+kk bytů při průměrné podlahové ploše 67,44 m<sup>2</sup> v II. oblasti Brna se pohybuje v rozmezí:

**od 150,77 do 193,03 Kč/m²/měsíc.**

### 6.4.3 Byty 3+kk, 3+1

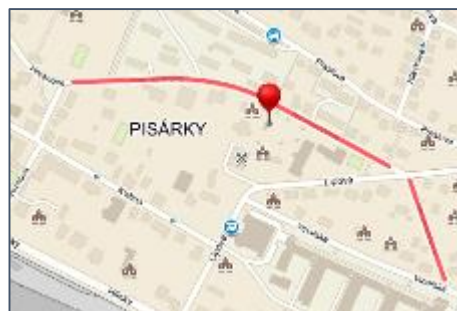
#### Byt č. 67 Brno-střed – Pisárky, 3+1

Ulice: Neumannova

Cena: 19 500 Kč

Plocha: 120 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)



Popis: Byt je umístěn v 1. nadzemním podlaží cihlového domu s výtahem. Byt prošel celkovou rekonstrukcí a je částečně vybavený. K bytu náleží balkón, lodžie, sklep a garáž. Z domu je velmi dobrá dopravní dostupnost MHD a v okolí je veškerá občanská vybavenost.

#### Byt č. 68 Brno-střed – Pisárky, 3+1

Ulice: Hlinky

Cena: 14 000 Kč

Plocha: 117 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena realizovaná, dotazník - nájemce



Popis: Byt je situován ve 3. podlaží cihlového domu s výtahem. Byt je v dobrém technickém stavu a přísluší k němu lodžie a sklep. Pronajímá se jako nevybavený. Dobrá dostupnost městské dopravy.

#### Byt č. 69 Brno-střed – Trnitá, 3+kk

Ulice: Čechyňská

Cena: 15 000 Kč

Plocha: 92 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)



Popis: Bytová jednotka s balkónem je situována ve 4/5 podlaží cihlového domu. Byt je ve velmi dobrém technickém stavu a pronajímá se částečně vybavený. K bytu náleží parkovací místo u domu. Velmi dobrá dostupnost městské dopravy.

**Byt č. 70 Brno-střed – Trnitá, 3+kk**

Ulice: Špitálka

Cena: 11 000 Kč

Plocha: 54 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena realizovaná, dotazník -  
nájemce



Popis: Nezařízený byt se nachází ve 2. nadzemním podlaží cihlového domu. Byt je v dobrém technickém stavu. Pokoje bytu jsou neprůchozí a k bytu přísluší terasa. Z bytu je dobrá docházková vzdálenost k zastávce MHD.

**Byt č. 71 Brno - Královo Pole – Královo Pole, 3+kk**

Ulice: Mojmírovo náměstí

Cena: 14 500 Kč

Plocha: 83 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)



Popis: Byt je situován ve 4. podlaží cihlového domu s výtahem. Byt je ve velmi dobrém technickém stavu a pronajímá se nevybavený. K bytu náleží balkon, sklep a garážové stání. V okolí je velmi dobrá občanská vybavenost.

**Byt č. 72 Brno - Královo Pole – Královo Pole, 3+kk**

Ulice: Kollárova

Cena: 16 500 Kč

Plocha: 101 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)



Popis: Zrekonstruovaný byt je umístěn ve 3. podlaží cihlového domu s výtahem. Byt má neprůchozí pokoje a je částečně vybavený. K bytu přísluší dva balkóny. Velmi dobrá dopravní dostupnost.

**Byt č. 73 Brno - Královo Pole – Královo Pole, 3+1**

Ulice: Skácelova

Cena: 13 200 Kč

Plocha: 120 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Popis: Bytová jednotka s balkónem se nachází v 1. nadzemním podlaží cihlového domu. Byt je v dobrém technickém stavu a je nezařízený. K bytu přísluší sklep. V blízkosti domu je zastávka MHD.

**Byt č. 74 Brno - sever – Černá Pole, 3+1**

Ulice: Slepá

Cena: 12 600 Kč

Plocha: 87 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Popis: Částečně zařízený byt je umístěn v 2. podlaží cihlového domu bez výtahu. Byt je po celkové rekonstrukci. K bytu přísluší balkón a sklep. Z domu je velmi dobrá dopravní dostupnost.

**Byt č. 75 Brno - sever – Černá Pole, 3+kk**

Ulice: Hoblíkova

Cena: 14 000 Kč

Plocha: 105 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Popis: Bytová jednotka s balkónem je situována v 5. nadzemním podlaží v cihlovém domě bez výtahu. Byt je ve velmi dobrém technickém stavu. Pokoje jsou neprůchozí a byt se pronajímá částečně vybavený. Velmi dobrá docházková vzdálenost MHD.



**Byt č. 76 Brno - Královo Pole – Ponava, 3+kk**

Ulice: Botanická

Cena: 16 000 Kč

Plocha: 95 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena realizovaná, dotazník -  
nájemce



Popis: Byt se nachází ve 4. nadzemním podlaží cihlového domu bez výtahu. Technický stav bytu je velmi dobrý a pronajímá se vybavený. K bytu přísluší balkón a parkovací místo. V okolí je veškerá občanská vybavenost a velmi dobrá dopravní dostupnost.

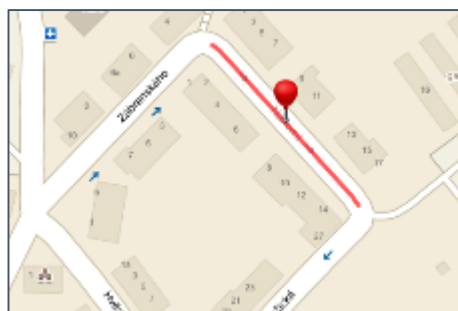
**Byt č. 77 Brno - Žabovřesky – Žabovřesky, 3+1**

Ulice: Náhorní

Cena: 15 000 Kč

Plocha: 90 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena realizovaná, dotazník -  
nájemce



Popis: Byt je situován ve 3. podlaží cihlového domu bez výtahu. Byt je ve velmi dobrém technickém stavu a je vybavený. K bytu náleží terasa. Z domu je dobrá dostupnost MHD.

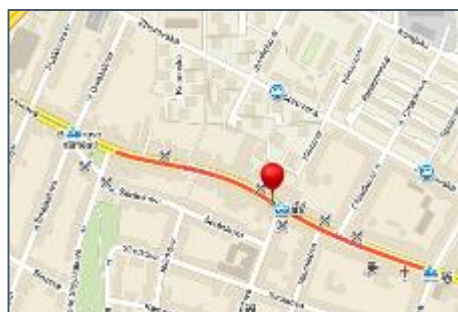
**Byt č. 78 Brno - Žabovřesky – Žabovřesky, 3+1**

Ulice: Minská

Cena: 14 500 Kč

Plocha: 100 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)



Popis: Bytová jednotka se nachází v půdní vestavbě cihlového domu. Byt je nově zrekonstruovaný a pronajímá se vybavený. K bytu přísluší balkón a terasa. V blízkosti domu je zastávka městské dopravy.



**Byt č. 79 Brno-střed – Stránice, 3+kk**

Ulice: Údolní

Cena: 14 990 Kč

Plocha: 80 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena realizovaná, dotazník -  
nájemce



Popis: Kompletně zařízený byt je umístěn ve 2. podlaží cihlového domu s výtahem. Byt prošel celkovou rekonstrukcí a přísluší k němu balkón. Pokoje jsou neprůchozí. Velmi dobrá dostupnost městské dopravy.

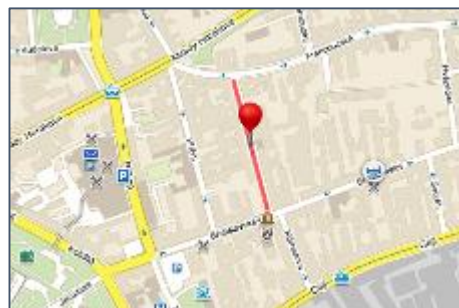
**Byt č. 80 Brno-střed – Zábrdovice, 3+1**

Ulice: Stará

Cena: 12 000 Kč

Plocha: 82 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena požadovaná, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)



Popis: Rekonstruovaný byt se nachází ve 4. podlaží v cihlovém domě bez výtahu. Byt se pronajímá nevybavený. Pokoje bytu jsou neprůchozí a okna jsou orientovány do vnitrobloku. Velmi dobrá dostupnost MHD.

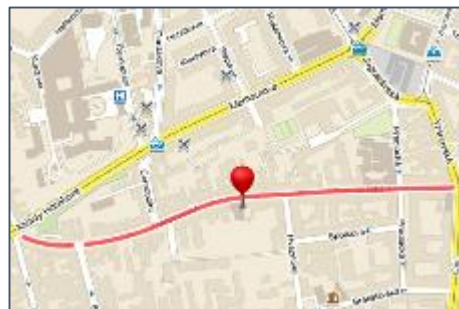
**Byt č. 81 Brno-střed – Zábrdovice, 3+kk**

Ulice: Francouzská

Cena: 13 000 Kč

Plocha: 78 m<sup>2</sup>

Zdroj: cena realizovaná, dotazník -  
nájemce



Popis: Bytová jednotka je umístěna v 5. nadzemním podlaží cihlové novostavby s výtahem. Technický stav bytu je velmi dobrý a pronajímá se zařízený. K bytu přísluší balkón.

Tab. č. 25 - Porovnání databáze bytů 3+1, 3+kk v II. oblasti města Brna

Číslo bytu	Dispozice	Plocha (m²)	Adresa	Umístění v domě	Výtah	Technický stav bytu (velmi dobrý, dobrý)	Vybavení (ano, ne, částecně)	Balkón, lodžie, terasa, sklep, parkovací stání	Realizovaná cena (Kč/měsíc)	Požadovaná cena (Kč/měsíc)	Koeficient úpravy K1	Koeficient úpravy K2	Cena po úpravě (Kč/měsíc)	Konečná cena (Kč/m²/měsíc)
67	3+1	120	Neumannová	1	A	VD	Č	B,L, S,PS		19 500	0,95	0,88	16 302	135,85
68	3+1	117	Hlinky	3	A	D	N	L,S	14 000		1,00	1,00	14 000	119,66
69	3+kk	92	Čechyňská	4	-	VD	Č	PS		15 000	0,95	0,88	12 540	136,30
70	3+kk	54	Špitálka	2	-	D	N	T	11 000		1,00	1,00	11 000	203,70
71	3+kk	83	Mojmírovo náměstí	4	A	VD	N	B,S, PS		14 500	0,95	0,90	12 398	149,37
72	3+kk	101	Kollárova	3	A	VD	Č	B		16 500	0,95	0,98	15 362	152,09
73	3+1	120	Skácelova	1	-	D	N	B		13 200	0,95	1,00	12 540	104,50
74	3+1	87	Slepá	2	N	VD	Č	B,S		12 600	0,95	0,98	11 731	134,83
75	3+1	105	Hoblíkova	5	N	VD	Č	B		14 000	0,95	0,98	13 034	124,13
76	3+kk	95	Botanická	4	N	VD	A	B,PS	16 000		1,00	0,88	14 080	148,21
77	3+1	90	Náhorní	3	N	VD	A	T	15 000		1,00	0,98	14 700	163,33
78	3+1	100	Minská	5	-	VD	A	B,T		14 500	0,95	0,98	13 500	135,00
79	3+kk	80	Údolní	2	A	VD	A	B	14 990		1,00	0,98	14 690	183,63
80	3+1	82	Stará	4	N	VD	N	-		12 000	0,95	1,00	11 400	139,02
81	3+kk	78	Francouzská	5	A	VD	A	B	13 000		1,00	0,98	12 740	163,33

Zdroj: Vlastní zpracování

Tab. č. 26 - Stanovení srovnatelného nájemného bytů 3+1, 3+kk v II. oblasti města Brna

Číslo bytu	Konečná cena (Kč/m <sup>2</sup> /měsíc)	Nejnižší nájemné (Kč/m <sup>2</sup> /měsíc)	Nejvyšší nájemné (Kč/m <sup>2</sup> /měsíc)	Střední hodnoty (Kč/m <sup>2</sup> /měsíc)
67	135,85			135,85
68	119,66	119,66		
69	136,30			136,30
70	203,70		203,70	
71	149,37			149,37
72	152,09			152,09
73	104,50	104,50		
74	134,83			134,83
75	124,13	124,13		
76	148,21			148,21
77	163,33			163,33
78	135,00			135,00
79	183,63		183,63	
80	139,02			139,02
81	163,33		163,33	

Zdroj: Vlastní zpracování

Rozmezí nájemného z databáze bytů 3+1 a 3+kk bytů při průměrné podlahové ploše 94,44 m<sup>2</sup> v II. oblasti Brna se pohybuje v rozmezí:

**od 134,83 do 163,33 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc.**



## 7 ZHODNOCENÍ

### 7.1 ZHODNOCENÍ I. OBLASTI

Tab. č. 27 – Shrnutí I. oblasti města Prahy

Kategorie bytů	Průměrná podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	Rozmezí nájemného (Kč/m <sup>2</sup> /měsíc)	Průměrné nájemné (Kč/m <sup>2</sup> /měsíc)
1+1, 1+kk	39,38	267,20 - 344,07	305,64
2+1, 2+kk	72,00	184,68 - 326,67	255,68
3+1, 3+kk	97,88	197,92 - 357,24	277,58

Zdroj: Vlastní zpracování

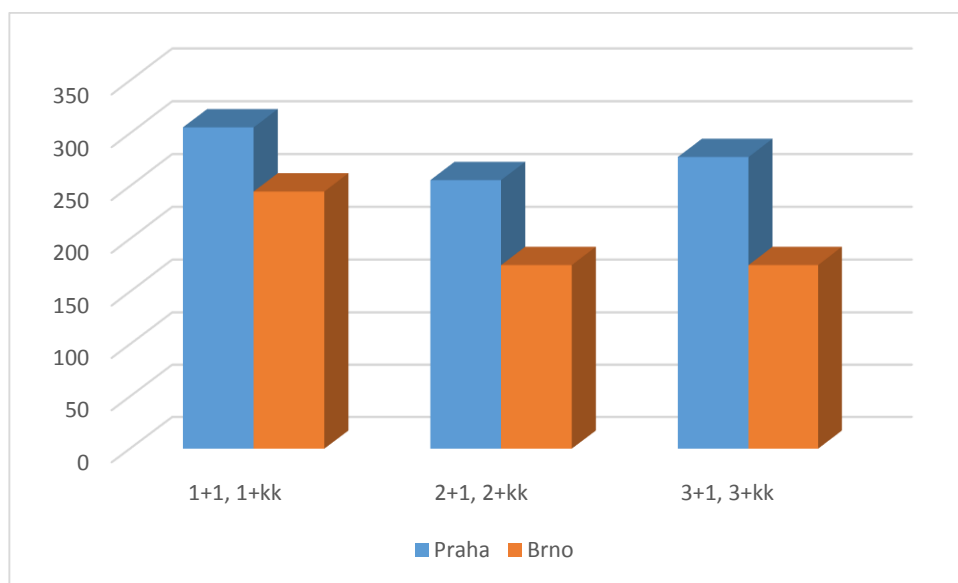
Tab. č. 28 – Shrnutí I. oblasti města Brna

Kategorie bytů	Průměrná podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	Rozmezí nájemného (Kč/m <sup>2</sup> /měsíc)	Průměrné nájemné (Kč/m <sup>2</sup> /měsíc)
1+1, 1+kk	35,75	188,72 - 301,05	244,89
2+1, 2+kk	73,63	149,78 - 200,64	175,21
3+1, 3+kk	91,13	127,83 - 232,75	180,29

Zdroj: Vlastní zpracování

Z tabulek č. a grafu č. je zřejmé, že v historickém jádru Prahy je nájemné vyšší než v historickém jádru Brna. V kategorii bytů 1+1 a 1+kk činí rozdíl průměrného nájmu 60,75 Kč, (20 %). V další skupině bytů s dispozicí 2+1 a 2+kk je rozdíl v průměru nájemného 80,47 Kč (31%) a byty skupiny 3+1 a 3+kk se liší částkou 97,29 Kč (35%).

Graf č. 3 Shrnutí I. oblasti města Prahy a Brna



Zdroj: Vlastní zpracování

Tyto uvedené rozdílové hodnoty mohou být zapříčiněny, že Praha je hlavním městem České Republiky. V Praze je průměrná měsíční hrubá mzda o 20% (zdroj Český statistický úřad) vyšší než v Brně a taky je zde menší procentuální nezaměstnanost. Významným ovlivňujícím faktorem výše ceny nájmu je velikost města, dostupnost MHD a občanská vybavenost dané oblasti. Následně je zde větší migrace obyvatelstva tudíž větší počet cizinců.

## 7.2 ZHODNOCENÍ II. OBLASTI

*Tab. č. 29 - Shrnutí II. oblasti města Prahy*

Kategorie bytů	Průměrná podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	Rozmezí nájemného (Kč/m <sup>2</sup> /měsíc)	Průměrné nájemné (Kč/m <sup>2</sup> /měsíc)
1+1, 1+kk	34,88	187,50 - 279,71	233,61 Kč
2+1, 2+kk	46,25	176,40 - 242,78	209,59 Kč
3+1, 3+kk	87,25	159,25 - 206,89	183,07 Kč

*Zdroj: Vlastní zpracování*

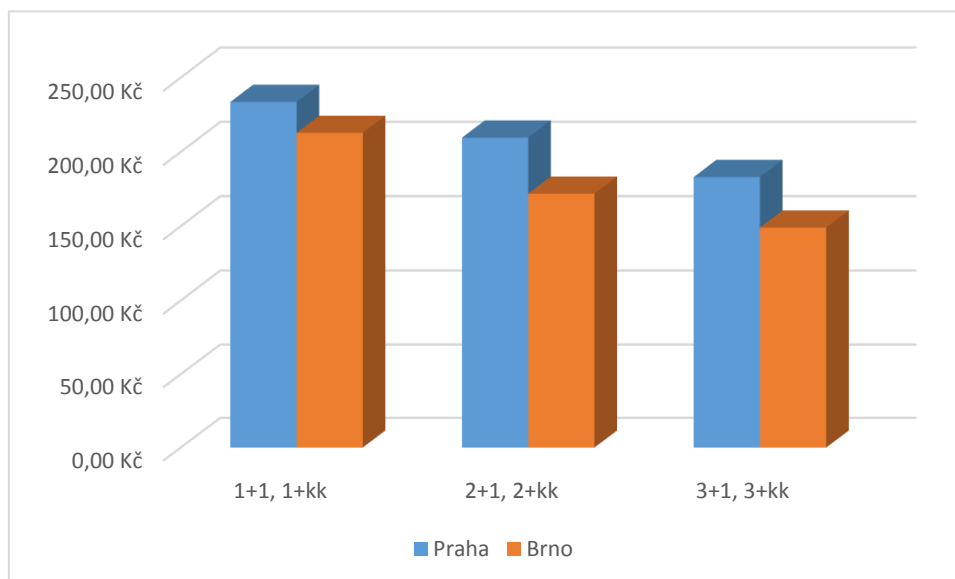
*Tab. č. 30 – Shrnutí II. oblasti města Brna*

Kategorie bytů	Průměrná podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	Rozmezí nájemného (Kč/m <sup>2</sup> /měsíc)	Průměrné nájemné (Kč/m <sup>2</sup> /měsíc)
1+1, 1+kk	39,67	179,73 - 245,88	212,81
2+1, 2+kk	67,44	150,77 - 193,03	171,90
3+1, 3+kk	94,44	134,83 - 163,33	149,08

*Zdroj: Vlastní zpracování*

Srovnáním hodnot v tabulkách č. a grafu č. bližšího centra obou měst je také patrné, že Praha je v této polohové oblasti také finančně nákladnější než Brno. Ve skupině bytů s dispozicí 1+1 a 1+kk se cena liší o 20,81 Kč (9%). U kategorie bytů 2+1 a 2+kk je rozdíl ve výši nájmu 37,69 Kč (18%) a v bytech 3+1 a 3+kk se průměrné nájemné odchyluje o 33,99 Kč (19%).

Graf č. 4 - Shrnutí II. oblasti města Prahy a Brna



Zdroj: Vlastní zpracování

Porovnáním vyplývá, že bližší centrum Prahy je ve výsledku také dražší než stejná oblast Brna. Aspekty ovlivňující výši ceny nájmu jsou obdobné jako u první oblasti obou měst. Rozdíl je však znatelně nižší. Výsledky jsou tedy nejvíce ovlivněny polohou pronajímaného bytu vzhledem k centru města.

## ZÁVĚR

Při analýze trhu výše nájmu v Praze a Brně se může na první dojem zdát, že města jsou cenami nájemného srovnatelné. Opak je ale pravdou. Praha jakož naše hlavní a zároveň největší město převyšuje cenou nájmu město Brno. V I. oblasti historického centra o 20 – 35 % a v II. oblasti širšího centra o 9 – 19%. K těmto poznatkům jsem ve své práci dospěla pomocí průzkumu trhu.

Přesto, že jsou výsledky mé praktické části časově omezené, se domnívám, že získaná data v mé práci splnila stanovený cíl zadání. Přínosem je shrnutí obsáhlých teoretických poznatků v právní, historické i současné oblasti nájemního bydlení. Prakticky je souhrn reálných informací využitelný pro pronajímatele a nájemce, následně pro realitní kanceláře a odbornou veřejnost.

Průběh zpracování započal sběrem informací z oblasti nájemního bydlení. Objasnila jsem zde základní pojmy dané problematiky, vytvořila historický průřez bytovou politikou České republiky a nastínila současný směr tohoto odvětví. Následně jsem pro vytvoření databáze zpracovala anonymní dotazník. Zjištěné vzorky jsem doplnila nabídkovými cenami z realitního serveru. Všechny informace jsou uvedeny a vyhodnoceny v přehledných tabulkách a grafech doplněny cenovými mapami v příloze. Každou položku v dané kategorii jsem zhodnotila z hlediska velikosti, ceny, technického stavu, vybavení a příslušenství. Vytvořená databáze mi dala přehled o reálných cenách výše nájemného a utvořila tak názor na vyhodnocení výsledků.

## SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

### *Citace knižního díla*

- (1.)BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0
- (2.)KŘEČEK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Vydání první. Praha: Leges, s.r.o., 2014, 272 pages. ISBN 80-875-7699-3.
- (3.)POLÁKOVÁ, Olga. *Bydlení a bytová politika*. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2006, 294 s. ISBN 80-869-2903-5.

### *Citace právních předpisů, soudních rozhodnutí*

- (1.)Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- (2.)Zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování), ve znění pozdějších předpisů
- (3.)Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů
- (4.)Nařízení vlády č. 453/2013 Sb. o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě
- (5.)Nařízení vlády č. 366/2013 o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím
- (6.)Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, ze dne 10. 7. 2003, sp. zn. 26 Odo 450/2003

### *Citace elektronických pramenů*

- (1.)*Brno airport: O letišti* [online]. 2012 [cit. 2015-09-09]. Dostupné z: <http://www.bruno-airport.cz/letiste/o-letisti/>
- (2.)*Brno. Atlas Česka* [online]. 2015 [cit. 2015-09-09]. Dostupné z: <http://www.atlasceska.cz/jihomoravsky-kraj/brno/>

- (3.) Bytová politika. *MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR* [online]. [cit. 2015-09-14]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika>
- (4.) Doprava: Automobilová doprava. *Praha.eu: portál hlavního města Prahy* [online]. 2015 [cit. 2015-09-07]. Dostupné z: <http://www.praha.eu/jnp/cz/doprava/automobilova/index.html>
- (5.) Doprava: Vlaková doprava. *Praha.eu: portál hlavního města Prahy* [online]. 2015 [cit. 2015-09-07]. Dostupné z: <http://www.praha.eu/jnp/cz/doprava/vlakova/index.html>
- (6.) *Důvodová zpráva ze dne 11. 6. 2013* [online]. 2013 [cit. 2015-02-06]. Dostupné z: <https://www.obczan.cz/zakon/noz/cast-ctvrta/hlava-ii/dil-2/oddil-3/pododdil-2?do=detail-item-6299- comments-item-1048-switchExpanded>
- (7.) Historie města Brna. *GO to BRNO* [online]. 2015 [cit. 2015-09-09]. Dostupné z: <http://www.gotobrna.cz/historie-mesta-brna/t1077>
- (8.) IDNES.cz/Finance: Výpočet ekonomického nájemného. *IDNES.cz* [online]. 2015 [cit. 2015-09-01]. Dostupné z: [http://kalkulacky.idnes.cz/cr\\_vypocet-ekonomicke-najemne.php](http://kalkulacky.idnes.cz/cr_vypocet-ekonomicke-najemne.php)
- (9.) KERKOVÁ, Alena. Konec regulace nájemného bytů. *EPRAVO.CZ* [online]. 2015 [cit. 2015-09-02]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/konec-regulace-najemneho-bytu-88853.html>
- (10.) Koncepce bydlení ČR do roku 2020. *MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR* [online]. 2011 [cit. 2015-09-14]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/getmedia/66bfa9e5-dcca-402e-a8ae-1d3fbfe415ef/Koncepce-bydleni-CR-do-roku-2020.pdf?ext=.pdf>
- (11.) Mapy nájemného mají nové aktuální údaje. *MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR* [online]. 2012 [cit. 2015-09-02]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Ministerstvo/Pro-media/Tiskove-zpravy/2012/Mapy-najemneho-maji-nove-aktualni-udaje>
- (12.) <sup>1</sup> KARBUSICKÝ, Zbyněk. Konec cenových map. *REALITNÍ KOMORA ČESKÉ REPUBLIKY* [online]. 2014 [cit. 2015-09-04]. Dostupné z: [http://www.realitnikomora.cz/tiskove-zpravy/Konec-cenovych-map\\_288](http://www.realitnikomora.cz/tiskove-zpravy/Konec-cenovych-map_288)

- (13.) Praze: Základní informace. *Praha.eu: Portál hlavního města Prahy* [online]. 2015 [cit. 2015-09-04]. Dostupné z: [http://www.praha.eu/jnp/cz/co\\_delat\\_v\\_praze/o\\_praze/zakladni\\_informace/index.html](http://www.praha.eu/jnp/cz/co_delat_v_praze/o_praze/zakladni_informace/index.html)
- (14.) Praze: Historie města. *Praha.eu: Portál hlavního města Prahy* [online]. ©2015 [cit. 2015-09-06]. Dostupné z: [http://www.praha.eu/jnp/cz/co\\_delat\\_v\\_praze/o\\_praze/historie\\_mesta/index.html](http://www.praha.eu/jnp/cz/co_delat_v_praze/o_praze/historie_mesta/index.html)
- (15.) PELIKÁN, Tomáš. Druhy vlastnictví nemovitostí. *Ownhome* [online]. 2012 [cit. 2015-09-02]. Dostupné z: <http://www.ownhome.cz/chci-koupit/jak-na-to/zamer/138-druhy-vlastnictvi-nemovitosti>
- (16.) Portál o bydlení: Formy a zajištění bydlení: družstevní nájemní bydlení. *Portál o bydlení* [online]. 2014 [cit. 2015-09-02]. Dostupné z: <http://www.portalobydleni.cz/zpravy/459-formy-a-zajisteni-bydleni-druzstevni-najemni-bydleni/>
- (17.) Portál o bydlení: Formy a zajištění bydlení: jaké jsou typy nájemního bydlení? *Portál o bydlení* [online]. 2014 [cit. 2015-09-02]. Dostupné z: <http://www.portalobydleni.cz/zpravy/453-formy-a-zajisteni-bydleni-jake-jsou-typy-najemniho-bydleni/>
- (18.) Portál o bydlení: Formy a zajištění bydlení: nejpopulárnější je vlastní byt či dům. *Portál o bydlení* [online]. 2014 [cit. 2015-09-02]. Dostupné z: <http://www.portalobydleni.cz/zpravy/447-formy-a-zajisteni-bydleni-nejpopularnejsi-je-vlastni-byt-ci-dum/>
- (19.) Portál o bydlení: Práva a povinnosti nájemníků a pronajímatelů. *Portalobydleni.cz* [online]. 2014 [cit. 2015-02-23]. Dostupné z: <http://www.portalobydleni.cz/cilove-skupiny/najemnik/najemni-bydleni/prava-a-povinnosti-najemniku-a-pronajimatelu/>
- (20.) Portál o bydlení: Revize nájemních smluv a další novinky NOZ. *Portalobydleni.cz* [online]. 2014 [cit. 2015-09-02]. Dostupné z: <http://www.portalobydleni.cz/cilove-skupiny/najemnik/najemni-bydleni/revize-najemnich-smluv-a-dalsi-novinky-noz/>

- (21.) Praha v číslech 2010. *Praha.eu: Portál hlavního města Prahy* [online]. 2010 [cit. 2015-09-06]. Dostupné z: [http://www.praha.eu/public/94/9e/3d/938816\\_139701\\_Praha\\_v\\_cislech\\_pdf.pdf](http://www.praha.eu/public/94/9e/3d/938816_139701_Praha_v_cislech_pdf.pdf)
- (22.) RŮŽIČKOVÁ, Natálie. Hlavní město Praha. *PRAHA.cz: vše o životě v Praze* [online]. 2014 [cit. 2015-09-04]. Dostupné z: <http://www.praha.cz/mesto-praha/hlavni-mesto-praha>
- (23.) Schéma řízení statutárního města Brna a Magistrátu města Brna. *Brno* [online]. 2015 [cit. 2015-09-09]. Dostupné z: <http://www.brno.cz/sprava-mesta/magistrat-mesta-brna/>
- (24.) Vybrané údaje o bydlení 2014. *MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR* [online]. 2015 [cit. 2015-09-14]. ISBN 978-80-7538-005-0. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/getmedia/b4e26fba-aa83-42b2-a6f3-6f68581d4315/Vybrane-udaje-o-bydleni-2014.pdf?ext=.pdf>
- (25.) Základní charakteristika území, sídelní a správní struktury: Charakteristika hlavního města Prahy. *ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD* [online]. 2014 [cit. 2015-09-07]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/czso/13-1131-05-casova\\_rada-2\\_1\\_charakteristika\\_hlavniho\\_mesta\\_prahy](https://www.czso.cz/csu/czso/13-1131-05-casova_rada-2_1_charakteristika_hlavniho_mesta_prahy)
- (26.) Základní charakteristika území, sídelní a správní struktury: Charakteristika okresu Brno. *ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD* [online]. 2014 [cit. 2015-09-09]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/xb/charakteristika\\_okresu\\_brno\\_mesto](https://www.czso.cz/csu/xb/charakteristika_okresu_brno_mesto)

## SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. č. 1 – Poloha města Prahy .....	37
Obr. č. 2 – Mapa městských částí města Prahy .....	40
Obr. č. 3 – Poloha města Brna .....	43
Obr. č. 4 – Mapa městských částí města Brna .....	47
Obr. č. 5 – Mapa s vyznačenými oblastmi v Praze.....	51
Obr. č. 6 – Mapa s vyznačenými oblastmi v Brně.....	52



## SEZNAM TABULEK

Tab. č. 1 – Základní informace o Praze .....	38
Tab. č. 2 – Základní informace o Brně .....	44
Tab. č. 3 – Porovnání databáze bytů 1+1, 1+kk v I. oblasti města Prahy .....	57
Tab. č. 4 – Stanovení srovnatelného nájemného bytů 1+1, 1+kk v I. oblasti města Prahy .....	57
Tab. č. 5 – Porovnání databáze bytů 2+1, 2+kk v I. oblasti města Prahy .....	63
Tab. č. 6 – Stanovení srovnatelného nájemného bytů 2+1, 2+kk v I. oblasti města Prahy .....	63
Tab. č. 7 – Porovnání databáze bytů 3+1, 3+kk v I. oblasti města Prahy .....	69
Tab. č. 8 - Stanovení srovnatelného nájemného bytů 3+1, 3+kk v I. oblasti města Prahy.....	69
Tab. č. 9 - Porovnání databáze bytů 1+1, 1+kk v II. oblasti města Prahy.....	75
Tab. č. 10 - Stanovení srovnatelného nájemného bytů 1+1, 1+kk v II. oblasti města Prahy ...	75
Tab. č. 11 - Porovnání databáze bytů 2+1, 2+kk v II. oblasti města Prahy.....	81
Tab. č. 12 - Stanovení srovnatelného nájemného bytů 2+1, 2+kk v II. oblasti města Prahy ...	81
Tab. č. 13 - Porovnání databáze bytů 3+1, 3+kk v II. oblasti města Prahy.....	87
Tab. č. 14 - Stanovení srovnatelného nájemného bytů 3+1, 3+kk v II. oblasti města Prahy ...	87
Tab. č. 15 - Porovnání databáze bytů 1+1, 1+kk v I. oblasti města Brna.....	93
Tab. č. 16 - Stanovení srovnatelného nájemného bytů 1+1, 1+kk v I. oblasti města Brna ....	93
Tab. č. 17 - Porovnání databáze bytů 2+1, 2+kk v I. oblasti města Brna.....	99
Tab. č. 18 - Stanovení srovnatelného nájemného bytů 2+1 ,2+kk v I. oblasti města Brna .....	99
Tab. č. 19 - Porovnání databáze bytů 3+1, 3+kk v I. oblasti města Brna.....	105
Tab. č. 20 - Stanovení srovnatelného nájemného bytů 3+1, 3+kk v I. oblasti města Brna ...	105
Tab. č. 21 - Porovnání databáze bytů 1+1, 1+kk v II. oblasti města Brna .....	112
Tab. č. 22 - Stanovení srovnatelného nájemného bytů 1+1, 1+kk v II. oblasti města Brna..	113
Tab. č. 23 - Porovnání databáze bytů 2+1, 2+kk v I. oblasti města Brna.....	119
Tab. č. 24 - Stanovení srovnatelného nájemného bytů 2+1, 2+kk v II. oblasti města Brna..	120
Tab. č. 25 - Porovnání databáze bytů 3+1, 3+kk v II. oblasti města Brna .....	126

Tab. č. 26 - Stanovení srovnatelného nájemného bytů 3+1, 3+kk v II. oblasti města Brna..	127
Tab. č. 27 – Shrnutí I. oblasti města Prahy.....	128
Tab. č. 28 – Shrnutí I. oblasti města Brna .....	128
Tab. č. 29 - Shrnutí II. oblasti města Prahy .....	129
Tab. č. 30 – Shrnutí II. oblasti města Brna .....	129

## SEZNAM GRAFŮ

Graf č. 1 - Byty podle jejich, obydlenosti, obydlené byty podle druhu domu v ČR celkem....	34
Graf č. 2 - Obydlené byty podle právního důvodu užívání bytu v ČR celkem .....	35
Graf č. 3 Shrnutí I. oblasti města Prahy a Brna .....	128
Graf č. 4 - Shrnutí II. oblasti města Prahy a Brna .....	130

## SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1 - Dotazník.....	139
Příloha č. 2 - Mapa nájemného Prahy .....	142
Příloha č. 3 - Mapa nájemného Brna .....	143